Montfortstraat 47, 6433JG HOENSBROEK (46019)



Bedrijfspand
bedrijfsruimten op de begane grond

Beschrijving

het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten op de begane grond, met erf, plaatselijk bekend als Montfortstraat 47 te 6433 JG Hoensbroek, gemeente Heerlen, kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie V nummer 2766 A2, uitmakende een onverdeeld aandeel van achtentwintig/eenhonderdste (28/100ste) in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met bedrijfsruimten en verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend als Montfortstraat 47 te 6433 JG Hoensbroek, gemeente Heerlen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie V nummer 2660, groot zestien are eenennegentig centiare











Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Zuid donderdag 25 mei 2023
Inzet	donderdag 25 mei 2023 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 25 mei 2023 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	Hendriks & Fleuren Zuyd notarissen Akerstraat 138 6417 BR HEERLEN T: 045 560 98 70 F: 045 571 15 50 E: info@zuydnotarissen.nl
Behandelaar	Chantal Smeets

Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspand
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Leegstaand
Kadastrale omschrijving	gemeente Heerlen, sectie V nr. 2766 A2

Financieel

Lasten

Inzetpremie	zie veilingvoorwaarden
Indicatie kosten veiling	€ 14.051,00 (per 24-05-2023 om 19:06 uur) geschat bedrag, excl. overdr.bel. 10,4%; ALLE VEILINGKOSTEN KOMEN VOOR REKENING VAN KOPER (per 20-04-2023 om 13:09 uur)



Bijzonderheden



Overdrachtsbelasting: 10,4%VvE Bijdrage: € 129,00 per maand. Achterstand VvE t/m veilingdatum: 17 x € 129,00 = € 2.193,00

De bedrijfsruimte bestaat uit een aantal aan elkaar gesloten ruimten welke via een toegangspoort aan de voorzijde bereikbaar zijn.
De aansluitingen voor energie zijn afgesloten.
Er zijn diverse lekkages. De totale oppervlakte is ca. 463 m2, waarvan ca. 100 m2 als primaire gebruiksruimten kan worden gekwalificeerd. De overige ruimten zijn slecht ontsloten . Het object is gelegen in het bestemmingsplan Hoensbroek Zuid, vastgesteld d.d. 9 juni 2009, zie ruimtelijke plannen.
De bestemming is omschreven als "bedrijfsdoeleinden".
De vereniging van eigenaren heeft een geldlening afgesloten in hoofdsom groot €.18.500,00 waarvoor de eigenaar voor 28/100 deel aansprakelijk is.
De vereniging heeft geen reservefonds.

























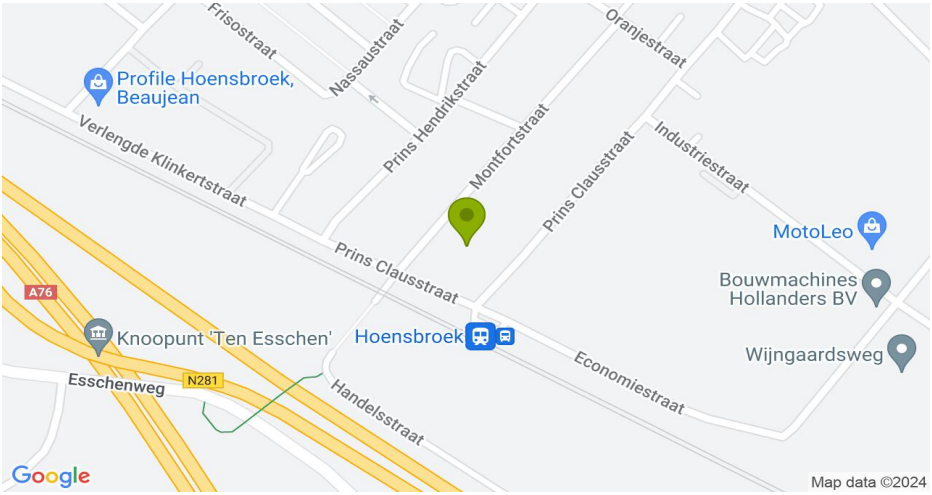


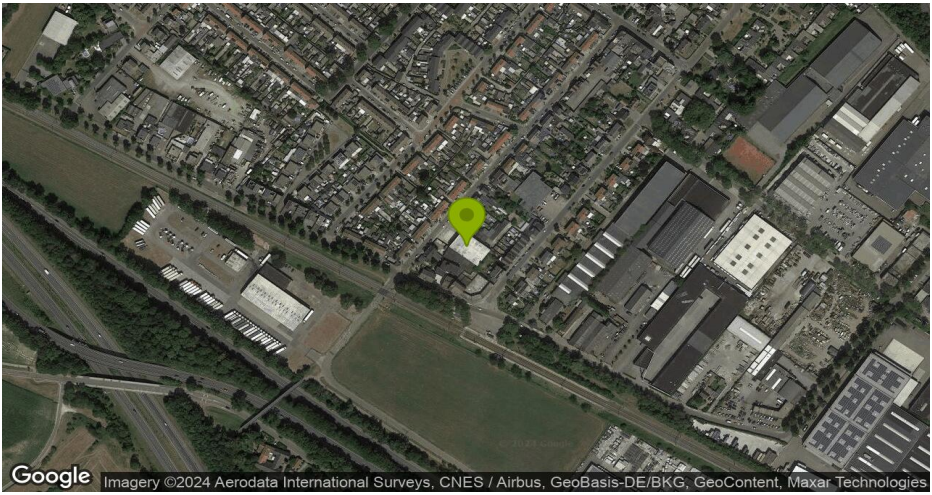









Frisostraat
Nassaustraat
Oranjestraat
Profile Hoensbroek, Beaujean
Prins Hendrikstraat
Montfortstraat
Prins Clausstraat
Industriestraat
Verlengde Klinkertstraat
MotoLeo
Prins Clausstraat
Bouwmachines Hollanders BV
A76
Knoopunt 'Ten Esschen'
Hoensbroek
Wijngaardsweg
Esschenweg
N281
Handelsstraat
Economiestraat
Google
Map data ©2024


Google
Imagery ©2024 Aerodata International Surveys, CNES / Airbus, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

46019-kadastralekaart6433Montfortstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2022.004114



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerlen
Sectie	V
Perceel	2660

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2023
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

46019_akte van splitsing in appartementsrechten.pdf

114745/SV/FZ

AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Aantal annexen: twee (2)

Complexaanduiding: 2766A

Vereniging van Eigenaars: Vereniging van Eigenaars Montfortstraat 47 te Hoensbroek

Heden, tien juli tweeduizend achttien,
verscheen voor mij,
mr. Reinier Alfons Thissen,
notaris te Maastricht:
1.

2.

gemelde vennootschap hierna te noemen: gerechtigde.
Hoedanigheid verschenen persoon
Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon of personen handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.
Wordt in deze akte gesproken van "gerechtigde", dan worden de verklaringen dan wel rechtshandelingen afgelegd respectievelijk verricht door de verschenen persoon of personen, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.
De verschenen persoon verklaarde als volgt:
Begripsbepalingen.
In deze akte wordt verstaan onder:
- *Gerechtigde*:

  voornoemd;
- *Openbare Registers*:

  de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden op het

kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;

- *Registergoed*:
  KADASTRALE GEMEENTE HEERLEN:
  het perceel grond met bedrijfsruimten en verder toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend als **Montfortstraat 47** te **6433 JG Hoensbroek** (gemeente Heerlen),
  ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente **Heerlen**, sectie **V**, nummer **2660**,
  groot zestien (16) are en eenennegentig (91) centiare;
- *Splitsing*:
  de bij deze akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- *Tekening*:
  de tekening, bestaande uit één blad, welke tekening aan deze akte is gehecht (**Bijlage**).

Verklaringen vooraf.

1. De Gerechtigde is eigenaar van het Registergoed.
2. Het Verkochte is voor wat betreft het Grondperceel (ontstaan uit gedeelten van de vervallen percelen kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie V, nummers 436 en 448) door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op tien maart tweeduizend elf, in deel 59672, nummer 33, van het afschrift van een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst, op tien maart tweeduizend elf verleden voor mr. C.J. Leussink, destijds notaris te Heerlen.
   Deze akte houdt onder meer in:
   kwijting voor de betaling van de koopprijs.
   Ten aanzien van de verkrijging door de Gerechtigde van het Registergoed was het bepaalde in het destijds geldende artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek van toepassing.
   De Gerechtigde verklaarde dat ten tijde van de verkrijging van het Registergoed alle vereisten overeenkomstig het bepaalde in het destijds geldende artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek zijn nageleefd.
3. De Gerechtigde is voornemens het op het Registergoed gestichte gebouw, onder meer omvattende een tweetal bedrijfsruimten en verder toe- en aanbehoren, te splitsen.
4. De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van voormeld gebouw met toebehoren in appartementsrechten zulks op grond van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek.
5. Het gebouw met toebehoren en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek aangegeven op de Tekening.
   Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheiden gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.
6. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening met depotnummer **20180615000361**, op negentien juni tweeduizend achttien voor het in de splitsing betrokken perceel de complexaanduiding **2766-A** vastgesteld.

Splitsing in appartementsrechten.

De Gerechtigde splitst bij deze het Registergoed in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten op de begane grond, eerste verdieping en dak, met erf, plaatselijk bekend als **Montfortstraat 47** te **6433 JG Hoensbroek** (gemeente Heerlen), kadastraal bekend als gemeente **Heerlen** sectie **V**, complexaanduiding **2766-A**,

appartementsindex 1, omvattende het tweeënzeventig/éénhonderdste (72/100e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;

2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten op de begane grond, met erf, plaatselijk bekend als **Montfortstraat 47** te **6433 JG Hoensbroek** (gemeente Heerlen),
kadastraal bekend als gemeente **Heerlen**, sectie **V**, complexaanduiding **2766A**, **appartementsindex 2**, omvattende het achtentwintig/éénhonderdste (28/100e) onverdeeld aandeel in het Registergoed.

Vaststelling reglement van splitsing.

De Gerechtigde stelt bij deze vast het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten 2017, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160, en welk reglement, met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement, integraal komt te luiden als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen.

Artikel 1.

Definities.

1. In het Reglement wordt verstaan onder:
   a. *Akte*:
      de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
   b. *Appartementsrecht*:
      een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
   c. *Artikel*:
      een artikel van het Reglement;
   d. *Beheerder*:
      de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
   e. *Bestuur*:
      het Bestuur van de Vereniging;
   f. *Boekjaar*:
      het boekjaar van de Vereniging;
   g. *Commissie*:
      een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
   h. *BW*:
      het Burgerlijk Wetboek;
   i. *Eigenaar*:
      de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
   j. *Gebouw*:
      het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
   k. *Gebruiker*:
      degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
   l. *Gemeenschap*:
      de in de Splitsing betrokken goederen;

m. *Gemeenschappelijke Gedeelten*:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
- de Gemeenschappelijke Ruimten;
- de Grond voor zover niet vallend onder x; en
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

n. *Gemeenschappelijke Ruimten*:
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

o. *Gemeenschappelijke Zaken*:
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;

p. *Grond*:
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;

q. *Huishoudelijk Reglement*:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

r. *Jaarrekening*:
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

s. *Jaarverslag*:
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

t. *Meerjarenonderhoudsplan*:
het in lid 3 van Artikel 14 bedoelde onderhoudsplan;

u. *Onderappartementsrecht*:
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;

v. *Ondereigenaar*:
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;

w. *Ondersplitsing*:
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;

x. *Privé-gedeelte*:
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

y. *Raad van Commissarissen*:
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;

z. *Reglement*:
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;

za. *Reglement van Ondersplitsing*:
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

zb. *Reservefonds*:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;

zc. *Splitsing*:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;

zd. *Vereniging*:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

ze. *Vereniging van Ondereigenaars*:
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;

zf. *Vergadering*:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;

zg. *Voorzitter*:
de voorzitter van de Vergadering.

2. De in lid 1 van Artikel 1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke

betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2.

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers.

2. De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen.
   Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden.
   Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan.
   De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden.
   Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3.

Aansprakelijkheid voor schade en hinder.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4.

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder.

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5.

Afwenden gevaar.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar.
Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6.

Burenrecht.

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7.

Publiekrecht.

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.

Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan.

Artikel 8.

Aandelen in de Gemeenschap.

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals hiervoor bij de omschrijving van elk Appartementsrecht is vermeld.
Deze breukdelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag:
de oppervlakten van de appartementsrechten zoals deze zijn weergegeven in de splitsingstekening.
De berekening van de breukdelen is nader uitgewerkt in de **Bijlage** die aan deze Akte is gehecht.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds.

Artikel 9.

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen.

1. De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
2. Onder de in lid 1 van Artikel 9 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
3. Onder de in lid 1 van Artikel 9 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen.
   Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen.
   Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in lid 3 van Artikel 10.
   De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10.

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds.

1. De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
   a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
   b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds,

voor zover krachtens het bepaalde in lid 3 van Artikel 10 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

2. Tot de in lid 1 onder a van Artikel 10 bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
   b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
   c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
   d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
   e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in lid 3 van Artikel 17;
   f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
   g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
   h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   j. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
   k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
3. De hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds zal jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in lid 3 van Artikel 10 bedoelde bepalingen.
   Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in lid 3 van Artikel 9 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.
   Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

Artikel 11.

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars.

1. Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform lid 2 onder a en b van Artikel 10 voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet

toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:

a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in lid 2 onder c van Artikel 12, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
   - de lift(en);
   - de hydrofoor/-foren;
   - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
   - de luchtbehandeling en de ventilatie;
   - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
   - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
   - de algemene beveiliging;
   - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
   - de droge blusleidingen;
   - de brand- en/of doormeldinstallatie;
   - de gevelonderhoudsinstallatie;
   - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
   - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
   - de AED;
   - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
g. de leidingen en buizen voor:
   - de afvoer van hemelwater en afvalwater;

- het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;

h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;

i. de overige collectieve voorzieningen.

2. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
3. In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12.

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars.

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

(i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en

(ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:

a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;

b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;

c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in lid 1 onder d van Artikel 11;

d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;

e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;

f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;

g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte.
Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;

h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige

verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;

i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13.

Verwijdering installaties en andere voorzieningen.

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen.

Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14.

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan.

1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd.
   Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
2. Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
   a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
   b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
   De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
3. Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud.
   Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
   Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
   - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
   - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
4. Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in lid 2 onder a van Artikel 14 is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen.
   Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
5. Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is lid 2 van Artikel 14 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
6. Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan.
   Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering.
   Op dit besluit is het bepaalde in de leden 5 en 6 van Artikel 56 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.

Artikel 15.

Jaarlijkse begroting.

1. Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in lid 1 van Artikel 49 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
   a. de schulden en kosten als bedoeld in lid 1 onder a van Artikel 10;

b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
d. de baten bedoeld in lid 2 van Artikel 9.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

2. De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering.
Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van Artikel 10.
3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.
Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in lid 3 van Artikel 47 bedoelde bankgarantie te stellen.
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen.
Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens lid 2 van Artikel 15 vastgestelde voorschotbijdragen.
Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 16.
Jaarrekening en bijdragen Eigenaars.

1. Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.
Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.
De Jaarrekening bestaat uit:
   - de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in lid 1 van Artikel 15, alsmede een toelichting;
   - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

   Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
2. In de jaarvergadering bedoeld in lid 1 van Artikel 49 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering.
De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen.
Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in lid 2 van Artikel 63 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit.

Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van Artikel 10.
4. Bij de toepassing van het in lid 3 van Artikel 16 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in lid 2 van Artikel 15 bedoelde voorschotbijdragen.
   Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit.
   Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.
   De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd.
   Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17.
Wanbetaling.

1. Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in lid 3 van Artikel 15 en/of lid 3 van Artikel 16 en/of lid 7 van Artikel 56 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen.
   Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
   Artikel 45 is niet van toepassing.
2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in lid 4 van Artikel 16 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit lid 2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.
   De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
3. Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Artikel 18.
Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing.

1. Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de

gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.

2. In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
3. De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betrekt in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen.

Artikel 19.

Verzekeringen.

1. Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering).
   Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig.
   De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
2. De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast.
   Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw.
   De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging.
   Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van lid 1 van Artikel 19 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 van Artikel 19 wordt nageleefd.
4. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van Artikel 19 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging.
   Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
   In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van Artikel 19 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
   "*Zolang de eigendom van het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
   Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.
In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

6. In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in lid 1 van Artikel 10, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.
   In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
   Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen.
   Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

Artikel 20.

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

1. De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
2. Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Artikel 21.

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.
   Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden.
   Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
2. In afwijking van het in lid 1 van Artikel 21 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in lid 5 van Artikel 56 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
   a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de

Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en

b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in lid 5 van Artikel 56 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

3. In geval van ingebruikgeving als bedoeld in lid 2 van Artikel 21 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in lid 6 van Artikel 23 bepaalde onverkort.

Artikel 22.

Uitleg Akte en splitsingstekening.

1. In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:
   - de aan de Akte te ontlenen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
   - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
   - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
   - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
2. Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft.
   De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in lid 1 van Artikel 22 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.
3. Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23.

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de leden 1 en 2 van Artikel 23.
4. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.
   De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering.

Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien -redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.
Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
- of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
- of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).
Het hiervoor in dit lid bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers.
In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.
Het hiervoor in dit lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.
De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

5. Het in lid 4 van Artikel 23 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.
6. Het is, behoudens het bepaalde in lid 4 van Artikel 23, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
7. De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd.
Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
8. De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Artikel 24.
Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten.

1. Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of

bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.
   Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
3. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.
   Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
4. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
5. Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in lid 3 van Artikel 28.

Artikel 25.
Veranderingen in constructie Gebouw.

1. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt.
   De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in lid 3 van Artikel 24 en lid 1 van Artikel 25 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
   Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.
   Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.
   Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
   De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor

de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in lid 2 van Artikel 25 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in lid 2 van Artikel 25 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26.

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25.

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten.

Artikel 27.

Gebruik Privé-gedeelten.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming.
   Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.
2. a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
   b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.
   Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
   - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
   - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

   Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
   In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit lid onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.
   De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit lid onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.
   Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.
   c Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens

toestemming van de Vergadering.

d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

3. Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 van Artikel 27.1 dan wel lid 2 van Artikel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in lid 5 van Artikel 56 vermelde meerderheid.
Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
   a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
   b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
   c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in lid 6 van Artikel 56 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
4. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld.
Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
5. In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28.

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen.

1. De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.
Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende.
Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan.
De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.
2. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
3. Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder

toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.
Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-gedeelte staat);
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar);
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht.
Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan.
Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen.
Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.
Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.
De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.
Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

4. Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld.
   Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

Artikel 29.
Opslag gevaarlijke stoffen.

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur.
Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is

voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:
- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 30.

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.
   Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g.
   Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.
2. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan.
   Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
4. De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
5. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
6. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen.
   De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van lid 3 van Artikel 30, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
7. Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19.
   Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31.

Collectieve voorzieningen.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in lid 1 van Artikel 11 te gedogen.
2. Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;
c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

Artikel 32.
Risico.

1. Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
2. Het in lid 1 van Artikel 32 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad.
   In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
   Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in lid 7 van Artikel 30.
3. Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 33.
Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement.
   Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
   Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
2. De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
   Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd.
   Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste

raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.

5. Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken.
   Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
6. Ten tijde van het verlijden van de Akte met de leden 1 tot en met 4 van Artikel 33 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld.
   Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34.

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33.

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in lid 1 en lid 2 onder b, c en d van Artikelen 27, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.
De in lid 1 en lid 2 onder b, c en d van Artikelen 27, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35.

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement.

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte.

Artikel 36.

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
2. Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker.

Artikel 37.

Ingebruikgeving Privé-gedeelte.

1. Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
   In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

2. Van de in lid 1 van Artikel 37 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
   Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in lid 1 van Artikel 37 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
3. De in lid 1 van Artikel 37 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
   Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
5. Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45.
   De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

Artikel 38.
Borgtocht Gebruiker.

1. Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in lid 1 van Artikel 38 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt.
   De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 39.
Ontruiming Gebruiker en onbevoegde.

1. Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in lid 1 van Artikel 37 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
2. De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte.
   Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

4. De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40.
Ondergebruik.

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41.
Ontzegging gebruik Privé-gedeelte.

1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
   c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
   d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;

   kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in lid 2 van Artikel 41 bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in lid 1 van Artikel 41 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken.
   Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
3. De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar.
   De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren.
   De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de leden 5 en 6 van Artikel 56.
5. De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en).
   De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in lid 5 van Artikel 41.
   Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in lid 1 van Artikel 41 of indien hij niet voldoet aan de

financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

8. Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in lid 1 van Artikel 41 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in lid 1 van Artikel 41 bedoeld moet nemen.
   De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
9. Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten.

Artikel 42.

Overdracht.

1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen.
   Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
2. In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
   a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk lid 2 van Artikel 15 en lid 3 van Artikel 16, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
   b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in lid 7 van Artikel 56 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
   c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
   d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
   e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit lid onder c.
3. De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in lid 2 van Artikel 15 en lid 3 van Artikel 16 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in lid 7 van Artikel 56, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in lid 2 van Artikel 42.
4. Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in lid 2 van Artikel 42.
5. Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
6. Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
7. Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
8. Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter

dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 43.

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning.

1. Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
2. Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
3. Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
4. Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
5. Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
   De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
6. Het in de leden 2 tot en met 5 van Artikel 43 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44.

Rechten van erfpacht en opstal.

1. Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
2. De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
   Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken.
   Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
3. In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
4. De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
5. Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
   De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen.

Artikel 45.

Overtredingen.

1. Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering.

Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.
   Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is lid 1 van Artikel 17 van overeenkomstige toepassing.
5. Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging.

I. Algemene bepalingen.

Artikel 46.

De Vereniging.

1. Bij deze Akte wordt de Vereniging opgericht.
   De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
2. De naam van de Vereniging luidt: "**Vereniging van Eigenaars Montfortstraat 47 te Hoensbroek**".
   De Vereniging is gevestigd in Hoensbroek, in de gemeente Heerlen.
3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en).
   De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47.

Financiële middelen van de Vereniging.

1. De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging.
   Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging.
   Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen

dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

4. De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in lid 5 van Artikel 56 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
5. Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering.
   Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
6. Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
7. De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan.
   Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in de leden 5 en 6 van Artikel 56.
   Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
8. Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel.
   De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48.
Boekjaar.

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
In geval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

II. De Vergadering.

Artikel 49.
Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter.

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering.
   In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van Artikel 16, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit.
   De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit lid, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht.
   In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
   Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
   Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.
2. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen

kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

3. Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
4. De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter.
   Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.
   Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd.
   Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
5. De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
6. Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn.
   In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50.

De vergadering: procedurevoorschriften.

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
2. De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend.
   De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres.
   In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde.
   Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
   Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen.
   Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overig stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.
   In geval van Ondersplitsing worden de in dit lid vermelde termijnen verdubbeld.
   Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
3. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen.
   Deze presentielijst is bepalend voor het quorum.
   Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van lid 5 van Artikel 49 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
5. Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51.

Stemrecht.

1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars.
   Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal Appartementsrechten dat in de Splitsing betrokken is.
   Iedere Eigenaar brengt één stem uit voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht.
   Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.
   De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te vervee1voudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.
3. In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.
   De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
4. De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen.
   Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 52.

Stemrecht mede-Eigenaars.

1. Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per email aangewezen, worden uitgeoefend.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53.

Bevoegdheden ter vergadering.

1. Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in lid 4 van Artikel 51 en lid 1 van Artikel 52.
   Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
   Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.
   Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
   Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch

communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen.
De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54.
Voorschriften inzake het stemmen.

1. Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
   Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen.
   Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
   Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen.
   Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt.
   Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt.
   Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
3. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 55.
Vernietiging van een besluit van de Vergadering.

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW.
De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56.
Besluiten over beheer en onderhoud.

1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van Artikel 56 niet aan het Bestuur toekomt.
   b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).
      Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
      - over welke onderwerpen;
      - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
      - tot welke bedragen,

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.
Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing.
Een op grond van dit lid onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.
Het in de eerste zin van dit lid onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken.
Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

2. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge lid 2 onder a en b van Artikel 10 voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in lid 2 van Artikel 61.
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
3. De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
5. Besluiten van de Vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in lid 2 onder a en b van Artikel 10 bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
   b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
   c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in lid 3 van Artikel 21;
   d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in lid 2 onder b van Artikel 27;
   e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in lid 2 van Artikel 41;
   f. het beleggen van gelden als bedoeld in lid 4 van Artikel 47 van het Reservefonds;
   g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit lid 5 onder i;
   h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
   i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
   j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal

stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van lid 5 van Artikel 56 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering.
In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.
In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld.
In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de leden 5 en 6 van Artikel 56 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn.
Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in lid 5 van Artikel 56 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
8. Indien het in lid 5 van Artikel 56 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur.

Artikel 57.

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging.

1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders.
Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders.
Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen.
Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd.
Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
3. De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

4. Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement.
   Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47.
   De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
5. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.
   Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00).
   Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
7. Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van lid 1 van Artikel 54 is van toepassing;
   d. in afwijking van het in dit lid onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
   e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58.
Informatieverstrekking.

1. Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.
   Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder.
   Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs

foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

2. Tot de in lid 1 van Artikel 58 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
   a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
   b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
   c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
   d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
   e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
   f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
   g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
   h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
3. Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59.

Register van Eigenaars en Gebruikers.

1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.
   Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in lid 7 van Artikel 42 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in lid 1 van Artikel 37 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
4. Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in lid 2 van Artikel 42 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60.

Boekhoud- en bewaarplicht.

1. Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
2. Het Bestuur is verplicht de in lid 1 van Artikel 60 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in lid 2 van Artikel 58 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld.
   Het Bestuur is verplicht de in lid 1 van Artikel 60 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in lid 2 onder c, d, e, f en h van Artikel 58 waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die

rechten niet is verstreken.

3. Alle andere dan de in lid 2 van Artikel 60 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61.

Administratie en Beheer.

1. De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.
2. De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

IV. Raad van Commissarissen en commissies.

Artikel 62.

Raad van Commissarissen.

1. De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
   De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
   Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.
   Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
5. De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.
   Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
6. Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
7. De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.
   De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
   c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende

volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van lid 1 van Artikel 54 is van toepassing;

d. in afwijking van het in dit lid onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 63.
Commissies.

1. De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden.
   Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
   De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit.
   Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.
   De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement.

Artikel 64.
Huishoudelijk Reglement.

1. De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
   a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
   b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het Bestuur;
   e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
   f. het behandelen van klachten;
   g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
   h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in lid 2 onder b van Artikel 27 en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
   i. de hoogte van de boetes als bedoeld in lid 2 van Artikel 45;
   j. besluiten als bedoeld in lid 1 onder b van Artikel 56 en de uitwerking daarvan;
   k. een kostenverdeling als bedoeld in lid 8 van Artikel 56;
   l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
   m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in lid 5 van Artikel 56.
   Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen,

dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Lid 6 van Artikel 56 is van overeenkomstige toepassing.

5. Het in lid 4 van Artikel 64 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
6. Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte.

Artikel 65.

Wijziging van de Akte.

1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
2. In afwijking van het in lid 1 van Artikel 65 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
3. In de oproeping tot de in lid 2 van Artikel 65 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
5. Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
6. Het bepaalde in de leden 4 en 5 van Artikel 65 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
7. Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
8. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
9. Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben en van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft).
   Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
10. Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen.
    Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in lid 2 van Artikel 65, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging.

Artikel 66.

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging.

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in artikel

5:143, lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting.

Artikel 67.

Geschillenbeslechting.

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

R. Indexering.

Artikel 68.

Indexering.

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis.

Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar.

Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. Slotbepaling.

Artikel 69.

Slotbepaling.

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

Overgangsbepalingen.

1. Het eerste boekjaar van de Vereniging loopt van de datum waarop de Vereniging is opgericht en eindigt op een en dertig december tweeduizend achttien.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van Artikel 61 van het Reglement wijst de Gerechtigde de heer Juliusz Marie Ankiewicz, geboren te Sittard op tweeëntwintig augustus negentienhonderd zevenenvijftig, aan als Beheerder voor het voeren van de administratie.
   Deze aanstelling geschiedt voor de periode ingaande vandaag en eindigt één jaar nadat het laatste Privé-gedeelte en/of Gemeenschappelijk Gedeelte zal zijn opgeleverd.
3. De Gerechtigde maakt gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in lid 4 van Artikel 49 van het Reglement en benoemt de heer Juliusz Marie Ankiewicz, geboren te Sittard op tweeëntwintig augustus negentienhonderd zevenenvijftig, tot voorzitter van het Bestuur.
   De overige leden van het Bestuur zullen in de eerste Vergadering worden benoemd.
4. De tijd en plaats van de eerste Vergadering zal worden vastgesteld door de voorzitter van het Bestuur.
5. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een periode langer dan één jaar na de oplevering van het laatste Privé-gedeelte en/of Gemeenschappelijk Gedeelte, tenzij deze verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden.
6. De voorschotbijdrage is voor de eerste maal verschuldigd vanaf de eerste van de maand dat (een deel van) de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of het eerste Privé-gedeelte voor gebruik aan een Eigenaar ter beschikking wordt gesteld.
7. Zolang Gerechtigde Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten, behoeft zij niet bij te dragen in de kosten van het Meerjarenonderhoudsplan en de (overige) kosten van het Reservefonds, tenzij er sprake zou zijn van verhuur van Appartementsrechten

door de Gerechtigde.
Gerechtigde deelt wel mee in de schulden en kosten van de Vereniging (waaronder begrepen de premies van verzekeringen) en het beheer van het Gebouw.
Deze bepaling vervalt één jaar nadat het laatste Privé-gedeelte en/of Gemeenschappelijk Gedeelte zal zijn opgeleverd.

Bijzondere rechten en/of verplichtingen.

Ter zake bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen wordt verwezen naar een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst, op tien maart tweeduizend elf verleden voor mr. C.J. Leussink, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op tien maart tweeduizend elf, in deel 59672, nummer 33, waarin woordelijk onder meer is vermeld, en waarbij onder 'verkochte sub 2' dient te worden verstaan het gemelde vervallen perceel kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie V, nummer 448 (voorheen plaatselijk bekend als Prins Clausstraat te Hoensbroek) , waarin onder meer staat vermeld als volgt:

(begin citaat)

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt voor wat betreft het verkochte sub 2 (destijds Stationsstraat 122 te Hoensbroek) verwezen naar een akte van afgifte legaat tegen inbreng van de waarde, verleden voor notaris Zeestraten voornoemd op drie november negentienhonderd tweeënnegentig, welke akte bij afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers in hypotheken 4 op vier november daarna in deel 8286 nummer 16, in welke akte de navolgende erfdienstbaarheden werden gevestigd, woordelijk luidende als volgt:

" ten laste van het verkochte, als lijdend erf, en ten behoeve van het huidige perceel C 5763 (Stationsstraat 120), als heersend erf, de erfdienstbaarheid:

a. de erfdienstbaarheid van doorgang en opvaart van- en naar de Stationsstraat, uit te oefenen over de bestaande opvaart, gelegen naast het pand Stationsstraat 120 en zich uitstrekkende over de volle diepte van het pand;

b. de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen, afvoerbuizen en dergelijken, zoals destijds aanwezig;

zulks onder de bepaling, dat de eigenaar van het heersend erf verplicht is deze opvaart vrij te houden voor doorvaart en doorgang van en naar het achtergelegen magazijn, terwijl hij voorts verplicht is deze opvaart mede te onderhouden en schoon te houden.

Ten laste van het verkochte, als lijdend erf, en ten behoeve van het huidige perceel C 5836 (Stationsstraat 124), als heersend erf, de erfdienstbaarheid van doorgang en opvaart van- en naar de Stationsstraat."

(einde citaat)

Hypothecaire inschrijving.

Het Registergoed is belast met een recht van hypotheek ten behoeve van de naamloze vennootschap Rabohypotheekbank N.V. en de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A., beide gevestigd te Amsterdam, gevestigd door inschrijving in de Openbare Registers op eenendertig maart tweeduizend vijftien in register Hypotheken 3, deel 67594, nummer 166, van een afschrift van de op eenendertig maart tweeduizend vijftien voor mr. M.P.P.F. Groutars, destijds notaris te Maastricht, verleden akte van hypotheek.
Dit hypotheekrecht komt als gevolg van de Splitsing te rusten op alle door de splitsing ontstane Appartementsrechten.
Van de toestemming van gemelde Hypotheekhouder tot de Splitsing blijkt uit een getekende royementsvolmacht inzake de doorhaling van voormelde inschrijving voor waar het betreft het te vormen appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente **Heerlen**, sectie **V**, complexaanduiding **2766A**, **appartementsindex 2**.

Splitsingsvergunning.

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereist.
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE is verleden te Maastricht, op de datum, in het hoofd van deze akte

vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.
De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur en tien minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) R.A. Thissen

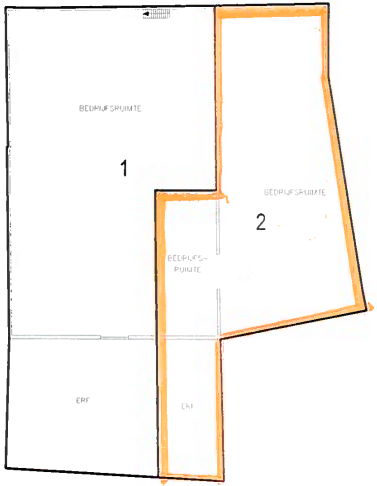
Ondergetekende, mr. Reinier Alfons Thissen, notaris te Maastricht, verklaart dat de krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet is vereist.

(w.g.) R.A. Thissen

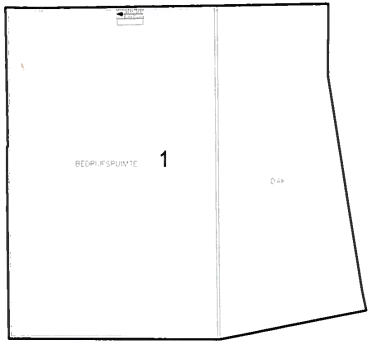
Ondergetekende, mr. Reinier Alfons Thissen, notaris te Maastricht, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer: 20180615000361, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Bijlage

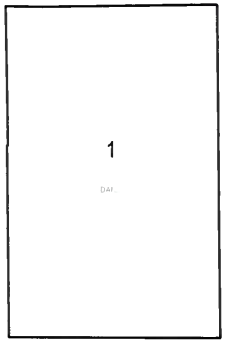
46019_splitsingstekening Montfortstraat 47.pdf



BEGANE GROND
schaal 1 : 200



VERDIEPING
schaal 1 : 200



DAK
schaal 1 : 200



SITUATIE SCHAAL 1 : 500

0 m. 10 m. 20 m. 30 m. 40 m.

0 m. 5 m. 10 m. 15 m. 20 m. 25 m. 30 m. 35 m.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1 t/m 2, ZOALS AANGEGEVEN OP DIT BLAD VAN HET KADASTRALE PERCEEL gemt. HEERLEN sectie V nr. 2660.

TE MAASTRICHT,

DE NOTARIS,

SPLITSING

ONDERGETEKENDE, BEWAARDER VAN HET KADASTER, VERKLAART DAT VOOR HET IN DE SPLITSING TE BETREKKEN PERCEEL GEMEENTE HEERLEN sectie V nr. 2660 DE COMPLEXAANDUIDING IS: A.

DE BEWAARDER,

ENIG BLAD

project	:	HOENSBROEK, MONTFORTSTRAAT 47.
nivo	:	ALLE NIVO'S
onderdeel	:	SPLITSING
datum:	15-5-2018 / 12-6-2018	schaal: 1 : 200 projectnr.: 1355

formaat A1

HENDRIKX architecten

Postbus 1601, 6201 BP Maastricht
tel. 043 326 1000/0721
post@hendrikx-architecten.com

Bijlage

46019_45928_bestemmingsplan Hoensbroek Zuid.toelichting.pdf

Vastgoedveiling Zuid



Bestemmingsplan
Hoensbroek Zuid



Gemeente Heerlen

Vastgoedveiling Zuid

Bestemmingsplan

Hoensbroek Zuid

afdeling **stadsplanning** – cluster ruimtelijke plannen

november 2008

Toelichting

Behoort bij besluit van de Raad der gemeente Heerlen dd. 2-6-2009
Mij bekend,
De Secretaris van Heerlen,



Vastgoedveiling Zuid

Inhoudsopgave

1 INLEIDING ---- 1

1.1 AANLEIDING ... 1
1.2 HUIDIGE JURIDISCHE STATUS PLANGEBIED ... 2
1.3 PLANVORM ... 3

2 PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS ---- 5

2.1 EUROPEES- EN RIJKSNIVEAU ... 5
2.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID ... 14
2.3 GEMEENTELIJK BELEID ... 18

3 GEBIEDSBESCHRIJVING ---- 27

3.1 LIGGING PLANGEBIED IN DE OMGEVING ... 27
3.2 BESCHRIJVING VAN HET GEBIED ... 27
HET POL ... 39
3.3 VOORZIENINGEN ... 40

4 REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN ---- 43

4.1 BODEM ... 43
4.2 GELUID ... 44
4.3 LUCHTKWALITEIT ... 44
4.4 EXTERNE VEILIGHEID ... 45

5 HET BESTEMMINGSPLAN ---- 49

5.1 ALGEMEEN ... 49
5.2 INDELING VOORSCHRIFTEN ... 49
5.3 BEDRIJVENLIJST ... 52
5.4 DIFFERENTIATIEVLAKKEN ... 53
5.5 BEROEPS- EN BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN IN DE WOONOMGEVING ... 53

6 PROCEDURE, ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN PROCEDURESTAPPEN ---- 55

6.1 PROCEDURE ... 55
6.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ... 55
6.3 DATA PROCEDURESTAPPEN ... 56

Bijlagen

Bijlage 1 bedrijvenlijst (bij de voorschriften)
Bijlage 2 inspraakrapportage (achter de voorschriften)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het grondgebied van de gemeente Heerlen zijn diverse bestemmingsplannen van kracht. Een deel van de vigerende bestemmingsplannen is onvoldoende actueel. Het gevolg van het niet voldoende actueel zijn van deze bestemmingsplannen is dat het ruimtelijke handhaving- en sturingsbeleid van de gemeente Heerlen wordt belemmerd. Tevens wordt het door het Rijk en de provincie als ongewenst ervaren. Bovendien wordt door actuele bestemmingsplannen een betere service verleend naar burgers.

De gemeente Heerlen wenst de verouderde bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren en te digitaliseren. Hoensbroek-Zuid vormt één van de plangebieden waarvoor een nieuw bestemmingsplan gemaakt wordt. Het betreft hier een beheersplan, wat wil zeggen dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar worden voorzien. Buiten de reguliere uitbreidingsmogelijkheden is in dit plan geen rekening gehouden met nieuwe bouwactiviteiten.

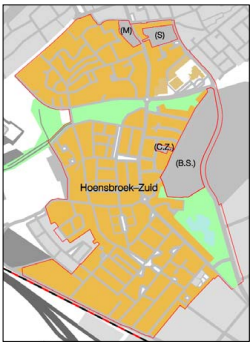
Ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied

Voor gebieden waar in de nabije toekomst de mogelijkheid van bouwactiviteiten bestaat is gekozen om deze buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan te laten. Voor deze gebieden blijft het vigerende bestemmingsplan van kracht of is reeds een planproces in werking.

Betreffende het bestemmingsplan Hoensbroek-Zuid gaat het om de volgende vier gebieden, allen op blad 2 van de plankaart: zowel aan de westkant als de oostkant van de Nieuwstraat waar achtereenvolgens gedeelten van de bestemmingsplannen Muisberg (M) en Sportpark 1974 (S) van kracht blijven.

Een ander gebied ligt tussen de Mgr. Lemmensstraat en de Burgemeester Slanghenstraat (B.S.) en langs de oostkant van de Burgemeester Slanghenstraat. Voor het eerst genoemde gebied, waar een gedeelte van het bestemmingsplan Centrum Zuid (C.Z.) van kracht blijft, loopt momenteel een onderzoek naar de mogelijkheid van woonbebouwing.

Voor het tweede gebied is reeds, onder de naam bestemmingsplan Burgemeester Slanghenstraat, een afzonderlijke planprocedure opgestart en blijft voorlopig de status van het vigerende bestemmingsplan bedrijfsterrein De Koumen 1978 voor dit gedeelte behouden.



Plangebied Hoensbroek Zuid

Hoensbroek-Zuid is gelegen in het noordwestelijk gedeelte van de gemeente Heerlen en bestaat overwegend uit bestaande (woon-)bebouwing met bijbehorende voorzieningen.

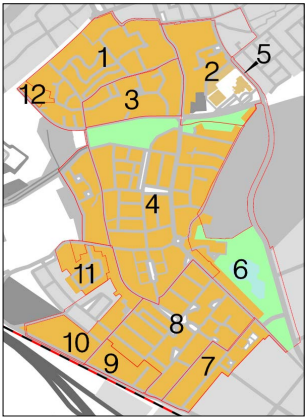
De bestaande bebouwing wordt, in oostwestelijke richting, doorsneden door de Caumerbeek-zone.

Aansluitend aan deze groene zone ligt het groengebied Lotbroek waarvan het noordelijk gedeelte buiten dit plan valt.

1.2 Huidige juridische status plangebied

Binnen het plangebied zijn, tot het inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan de volgende bestemmingsplannen van kracht (zie afbeelding):

1. Bestemmingsplan Muisberg 1979, vastgesteld op 14 februari 1980, goedgekeurd op 8 juli 1980;
2. Bestemmingsplan Sportpark 1974, vastgesteld op 14 april 1976, goedgekeurd op 28 maart 1977;
3. Bestemmingsplan Slak-Horst, vastgesteld op 12 november 1981, goedgekeurd op 12 oktober 1982;
4. Bestemmingsplan Centrum-Zuid, vastgesteld op 9 augustus 1973, goedgekeurd op 18 februari 1974;
5. Bestemmingsplan De Dem Zuid, vastgesteld op 7 juli 1987, goedgekeurd op 27 oktober 1987;
6. Bestemmingsplan De Koumen 1978, vastgesteld op 11mei 1978, goedgekeurd op 8 mei 1979;
7. Bestemmingsplan "Industrieterrein", vastgesteld op 19 november 1969, goedgekeurd op 19 april 1971;
8. Bestemmingsplan Nieuw Lotbroek, vastgesteld op 9 september 1976, goedgekeurd op 14 maart 1977;
9. Bestemmingsplan Industrieterrein Prinsenstraat, vastgesteld op 14 juni 1979, goedgekeurd op 6 november 1979;
10. Bestemmingsplan Overbroek, vastgesteld op 9 juni 1977, goedgekeurd op 21 juni 1978;
11. Bestemmingsplan Overbroek 1e herziening, vastgesteld op 3 juni 1986, goedgekeurd op 9 september 1986 en
12. Bestemmingsplan "Kasteelplan", vastgesteld op 9 mei 1974, goedgekeurd op 2 december 1974.



Indeling vigerende bestemmingsplannen

1.3 Planvorm

Bestemmingsplan Hoensbroek Zuid is vervat in een plankaart, voorschriften en een toelichting.

1.3.1 Plankaart

Op de uit 4 bladen bestaande plankaart (tekeningnummers: 33.266 blad 1 t/m 4) zijn, met bijbehorende verklaring, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaring legt een verbinding tussen de op de plankaart aangegeven bestemmingen en de voorschriften. De plankaart(en) zijn getekend op schaal 1:1250.

1.3.2 Voorschriften

De voorschriften bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De voorschriften zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende voorschriften, de algemene voorschriften, de voorschriften omtrent afzonderlijke bestemmingen en de overgangs- en slotbepalingen. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en voorschriften omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk regelt onder andere het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing en een strafrechtelijke bepaling.
Het derde hoofdstuk bevat bestemmingsbepalingen. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer voorschriften met betrekking tot de algemene vrijstellingsbevoegdheid, de algemene wijzigingsbevoegdheid en de overgangsbepalingen.

1.3.3 Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

In hoofdstuk 1 is een inleidende formulering betreffende de aanleiding, de huidige juridische status en de planvorm van dit bestemmingsplan opgenomen. Hoofdstuk 2 schetst de beleidskaders, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De huidige situatie van het plangebied en de omgeving worden in hoofdstuk 3 beschreven terwijl hoofdstuk 4 een aantal realiserings- en uitvoeringsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de planvoorschriften gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op het gevoerde vooroverleg en de inspraak en tenslotte volgt in hoofdstuk 7 een toelichting op de procedure.

2 PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voor zover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen.

2.1 Europees- en rijksniveau

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, vastgesteld januari 2006, worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtings-vraagstukken die spelen tussen 2006 en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:
- het versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- het creëren van krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering van leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- de waarborging van waardevolle groengebieden (behoud en versterking van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden;
- de veiligheid (verkomen van rampen).

'Ruimte voor ontwikkeling' is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geaccommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. In het onderhavige plan wordt het bestaande bebouwde gebied niet uitgebreid. In zoverre beantwoordt het project aan de intenties van de in voorbereiding zijnde Nota Ruimte.

Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Het gebied Maastricht – Heerlen (met een internationale afstemming op Aken, Luik, Gent en Hasselt) is aangewezen als één van de zes nationale stedelijke netwerken. Onderhavig plangebied ligt binnen dit netwerk.

Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte, grotere en kleinere steden, die van elkaar zijn gescheiden door buitengebied. Gemeente Heerlen behoort echter tot de krimpgemeenten (vergrijzing) zodat het streven van de nota, percentage woningbouw en werkgelegenheid, niet per definitie gelijk zal kunnen blijven of toenemen. Gezien de in paragraaf 1.1 vermelde toekomstige ontwikkelingen blijft de progressie van de nota wel een streven van de gemeente Heerlen maar krijgen de aspecten onder de noemer `Krimp als Kans` in de toekomst de nodige aandacht om naar een nieuw evenwicht te zoeken.

2.1.2 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf eind 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het plangebied zijn archeologische waarden aanwezig (zie paragraaf 3.2.8).

2.1.3 Nota Belvedère

In de Nota Belvedère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvedère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorzet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

De stad Heerlen is aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. Verder is het gebied tussen Sittard/Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvedèregebied ‘Heuvelland’. De cultuurhistorische waarden dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. In het plangebied komen geen belangrijke cultuurhistorische waarden voor (zie paragraaf 3.2.10).

2.1.4 Vogel- en habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

Het doel van de Habitatrichtlijn is instandhouding van de natuurlijke habitat in gebieden die als Speciale Bescherming Zone (SBZ) zijn aangewezen (art.6) en bescherming van soorten (art.12).De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitat voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen.

De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is opgenomen in de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De soortbescherming van de Habitatrichtlijn (HR) en Vogelrichtlijn (VR) is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet. Daarin is het internationaal geldende beschermingsregime opgenomen voor internationaal aangewezen soorten; de Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. Alle soorten van bijlage IV (strikt beschermde soorten) van de HR vallen onder het zwaarste beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden. In de volgende paragraaf is nader ingegaan op de soortenbescherming vanuit de Flora- en Faunawet.

2.1.5 Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen.
De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen.

Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. Voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd bij LASER. Bevoegd gezag is het ministerie van LNV.
De werkingssfeer van de Flora- en Faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

In artikel 75 van de Flora- en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. Op 23 februari 2005 is de zgn. ‘AMvB’ artikel 75” van de Flora- en faunwet (Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijzigingen van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen) in werking getreden. Middels deze AMvB wordt onder bepaalde voorwaarden een algemene vrijstelling geregeld van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Deze vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, bestendig gebruik en bestendig beheer en onderhoud en voor bepaalde (algemeen voorkomende) soorten. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied. In de AMvB worden hiertoe verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime AMvB:

Voor deze soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de ontheffingsplicht. Voor deze soorten is derhalve geen ontheffing nodig. Wel geldt ten aanzien van deze soorten de zorgplicht, die eveneens van de Flora- en faunawet uitgaat. Soorten die vallen onder de vrijstelling betreft onder andere algemene zoogdiersoorten, zoals algemene muizen- en spitsmuizen, de Egel, Konijn en Mol, Ree en Vos; , algemene amfibieënsoorten, waaronder de Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander en plantensoorten als Grasklokje en Gewone dotterbloem.

Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime AMvB:

Voor soorten van tabel 2 van de AMvB is bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling mogelijk van de ontheffingsplicht, indien gewerkt wordt volgens een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Ontbreekt zo’n gedragscode, dan dient ontheffing aangevraagd te worden, welke wordt getoetst aan het criterium ‘doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort’ (lichte toets). Daarnaast geldt ook voor soorten van tabel 2 de algemene zorgplicht.

Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime AMvB:

Voor soorten van tabel 3 geldt het zwaarste beschermingsregime en is bij ruimtelijke ontwikkelingen geen vrijstelling mogelijk van de ontheffingsplicht, ook niet met een gedragscode. Voor deze soorten dient een ontheffing aangevraagd te worden, welke aan drie criteria wordt getoetst (zware toets): er is sprake van een in of bij wet genoemd belang, er is geen alternatief en 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. Daarnaast geldt ook voor soorten van tabel 3 de algemene zorgplicht.
Tot dit beschermingsregime horen o.a. alle vleermuissoorten, de Das, verschillende amfibieënsoorten waaronder Rugstreeppad en Kamsalamander en vissoorten waaronder Grote modderkruiper.

Vogels:

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 t/m 3; alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd. Ten aanzien van vogels geldt, dat werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord verboden zijn. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling wanneer gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Ontbreekt zo'n gedragscode dan dient formeel een ontheffing te worden aangevraagd. Voor broedvogels wordt echter geen ontheffing verleend waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat broedvogels niet verstoord mogen worden tijdens het kwetsbare broedseizoen; dit mede in het kader van de algemene zorgplicht die ook voor vogels geldt.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waardoor niet in strijd met de Flora- en faunawet wordt gehandeld.

2.1.6 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomt.

2.1.7 Vierde Nota Waterhuishouding

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding' (NW4), vastgesteld in december 1998, is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt: *"Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."*

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

Vergroten van samenhang en betrokkenheid: hierbij verschuift het accent van het repareren van schade naar het scheppen van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Het vergroten van de veerkracht: dit wil zeggen dat gebieden zelfvoorzienend en systemen zelfregulerend worden gemaakt.

Gebiedsgericht beleid: problemen worden zoveel mogelijk in samenwerking met betrokkenen en daarmee lokaal en regionaal opgelost en er wordt ruimte geboden voor gebiedsgericht beleid. Bij aanleg van infrastructuur en grootschalige stadsuitbreidingen (welke aantasting van het waterhuishoudkundig systeem betekenen) wordt gestreefd naar mitigatie of (indien onvoldoende) compensatie van deze systemen.

Anders omgaan met normen: de normen uit het NW3 zijn aangepast, zodat er een eenduidige beoordeling van water- en waterbodemkwaliteit mogelijk is en dat er rekening kan worden gehouden met de lokale natuurlijke achtergrond.

Herstel van watersystemen: er vindt een combinatie plaats van fysieke herstelmaatregelen, aanpak van de diffuse verontreinigingen en het saneren van vervuilde waterbodems. Het motto is: herstel waar nodig, ontwikkelen waar mogelijk. De nota heeft geen directe gevolgen voor het onderhavige beheersplan.

2.1.8 Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^{e} eeuw' (WB21)', is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^{e} eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:
- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen - volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren' en
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4 meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen.

Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan. Binnen de planperiode zijn er geen ontwikkelingen gepland die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding.

2.1.9 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

In dit Besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel van het besluit is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze normen zijn gekwantificeerd in de vorm van het zogenaamde plaatsgebonden en groepsrisico en zij zijn niet gebaseerd op effectafstanden, maar op de factor kans maal effect.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu tengevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Hiervoor geldt een getalsnorm inhoudende de maximale toelaatbare overlijdenskans voor een individu van:

- 1 op 100.000 per jaar (10^{-5}/j) voor bestaande situaties;
- 1 op 1.000.000 per jaar (10^{-6}/j) voor nieuwe situaties en bestaande situaties in 2010.

Deze norm wordt ook wel de grenswaarde voor het PR genoemd en mag niet overschreden worden. Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het invloedsgebied wordt veelal begrensd door de 1% letaliteitgrens. Dit is het gebied waarbinnen nog 1% van de bevolking kan komen te overlijden tengevolge van het ongeval. Voor het GR geldt geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze waarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Ook bij veranderingen van de hoogte van het GR geldt een verantwoordingsplicht.

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS)

Deze circulaire is de voorbode van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. In de circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en wordt de risicobenadering uitgewerkt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en buisleidingen.

Vuurwerkbesluit

Het vuurwerkbesluit reguleert handelingen met vuurwerk, o.a. vervaardiging/assemblage, verhandeling, in- en uitvoer, opslag, bewerken en afsteken voor zowel professioneel als voor consumenten vuurwerk. Doel hiervan is een betere waarborging voor de bescherming van mens en milieu tegen de mogelijke effecten die deze handelingen met vuurwerk kunnen veroorzaken.

Circulaire Opslag Ontplofbare Stoffen Civiel Gebruik

Deze circulaire handelt over de aan te houden afstanden tussen opslagplaatsen van ontplofbare stoffen en objecten die als inbreuken binnen de veiligheidszones worden beschouwd.

Zonering windturbines

In 2002 is het Handboek Risicozonering Windturbines uitgebracht. Hierin is de risicozonering betreffende het plaatsgebonden risico voor windturbines naar aanleiding van de toen geldende externe veiligheidswetgeving opgesteld.

Buisleidingen

Circulaire zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen en de Circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor

brandbare stoffen van de K1, K2 en K3-categorie, beide uit 1984. In deze beleidsstukken wordt aangegeven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en transportleidingen voor de K1, K2 en K3-categorie en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van een bestaande ondergrondse transportleiding. Daarbij staat het plaatsgebonden risico voorop. In de circulaire worden veiligheidsafstanden bepaald.

Bovengrondse hoogspanningslijnen

Op grond van de woningwet en de bouwverordening geldt een verbod voor bouwvergunningplichtige bouwwerken binnen een afstand van 6 meter van de voor stroomgeleiding bestemde draden. Privaatrechtelijk is er sprake van een zakelijke rechtstrook (2 maal 30 meter gerekend vanuit het hart van de lijn) die moet worden vrijgehouden van bouwwerken. In onderling overleg kan de beheerder van de hoogspanningslijn de terreineigenaar geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen. Uit een advies van VROM uit 2005, met betrekking tot hoogspanningsleidingen, wordt voor nieuwe situaties aangeraden om een gebied rondom de lijnen te vermijden waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone) berekend overeenkomstig de door het RIVM opgestelde handreiking.

Bereikbaarheid

De brandweer beoordeelt de bereikbaarheid van plangebieden en daaraan verbonden objecten c.q. inrichtingen aan de hand van de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Dit is een notitie die door de landelijke projectgroep bluswatervoorziening en bereikbaarheid is opgesteld in opdracht van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding (NVBR).

Doel van de handleiding is om praktische handvatten aan te reiken om een voldoende fysiek veiligheidsniveau binnen een gemeente te bereiken. Daarbij wordt een verschil gemaakt tussen bereikbaarheid via de openbare weg en bereikbaarheid op perceelniveau.

Bluswater

Ook de bluswatervoorziening wordt getoetst aan hetgeen beschreven wordt in bovengenoemde handleiding.

Veiligheidsparagraaf: Externe Veiligheid

Het Bevoegd Gezag dient het externe veiligheidsvraagstuk binnen de WRO aan meerdere kaders te toetsen, te weten:

- Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)
- de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RNVGS)
- het Vuurwerkbesluit
- de Circulaire Opslag Ontplofbare Stoffen Civiel Gebruik
- zonering windturbines
- circulaire buisleidingen
- bovengrondse hoogspanningsleidingen

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Binnen het plangebied aan de Koumenweg 15 ligt het LPG tankstation De Koumen/Servauto. Uit de gegevens van de vergunninghouder blijkt dat de doorzet minder is dan 1000 m^3 per jaar. Voor categoriale inrichtingen, waartoe dit station behoort na limitering in de milieuvergunning, gelden voor het PR 15 meter vanaf de afleverzuil, 25 meter vanaf het ondergronds reservoir en 45 meter vanaf het vulpunt. Momenteel is deze limitering nog niet in de milieuvergunning op- genomen. De gemeente heeft de procedure om dit in de vergunning op te nemen opgestart, maar deze is nog niet afgerond. Derhalve voldoet de situatie officieel nog niet aan wet en regelgeving. Het dichtstbijzijnde kwetsbare object (woning) is op 90 meter van het vulpunt gelegen en voldoet na limitering van de doorzet in de milieuvergunning daardoor aan het PR. Het invloedsgebied van dit tankstation van 150 meter rondom het vulpunt valt over een deel van het plangebied, maar dat levert in de huidige situatie geen knelpunten voor het GR op. Ontwikkelingen die van invloed zijn op het aantal aanwezigen in dit gebied zijn niet te verwachten. In en nabij het plangebied vindt opslag van propaan in bovengrondse tanks plaats die echter geen extern veiligheidsknelpunt opleveren, omdat zij voldoen aan de veiligheidsafstanden horende bij

het van toepassing zijnde Besluit voorzieningen en installaties. Verder bevinden zich in en nabij het gebied geen inrichtingen die onder het BEVI vallen.

Circulaire RNVGS

Aan de oost zijde van het plangebied (Verlengde Klinkertstraat) ligt op een afstand van ca.150 meter de rijksweg A 76. Deze wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Volgens de vervoersgegevens uit de Risicoatlas wegvervoer uit 2003 levert de PR contour geen knelpunt op en zal dit ook niet opleveren bij de geprognosticeerde vervoerstoename. Omdat het een beheersplan betreft en er geen aanwijzingen en/of ontwikkelingen zijn dat het aantal aanwezigen in het plangebied nabij de risicobron zal toenemen wordt het GR verder buiten beschouwing gelaten.

De spoorweg Sittard-Heerlen-Herzogenrath, waarover vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt, grenst ter hoogte van de Verlengde Klinkertstraat aan het plangebied. In het rapport “Externe veiligheid spoorzone Heerlen” (TNO 2005, zie bijlage) zijn de vervoersintensiteiten en daarbij horende risico’s opgenomen. Het betreft het vervoer van brandbare gassen en toxische vloeistoffen nu en een toekomstprognose. De getallen zijn afgestemd met alle betrokken partijen o.a. ProRail, SABIC en DSM. De getallen uit het TNO-rapport zijn de meest recente en ook afgestemd met de provincie Limburg. De conclusie uit het rapport is dat er met het huidige vervoer en ook niet met de geprognosticeerde toename een Plaatsgebonden risicocontour aanwezig is en er derhalve geen knelpunt aanwezig is. Uit de berekeningen van het Groepsrisico blijkt dat dit ruim onder de oriënterende waarde blijft; ook met de geprognosticeerde toename van het vervoer.

Het Vuurwerkbesluit

Binnen het plangebied komen geen inrichtingen voor die onder het besluit vallen.

Circulaire Opslag Ontplofbare Stoffen Civiel Gebruik

Binnen het plangebied komen geen inrichtingen voor die onder de circulaire vallen.

Zonering windturbines

Binnen en nabij het plangebied komen geen windturbines voor die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Buisleidingen

Binnen en nabij het plangebied komen geen buisleidingen voor die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Bovengrondse hoogspanningslijnen

Binnen en nabij het plangebied komen geen hoogspanningslijnen voor die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Bereikbaarheid

Er zijn geen opmerkingen met betrekking tot de bereikbaarheid op basis van het bestemmingsplan.

Bluswater

Bij de beoordeling of er voldoende bluswatervoorhanden is, wordt uitgegaan van de richtlijnen anno 2003. Het plangebied is echter gerealiseerd in een periode dat deze richtlijnen nog niet golden en kent een aantal mogelijke knelpunten. Deze worden momenteel verder onderzocht door de gemeente Heerlen in samenwerking met Brandweer Parkstad Limburg en aan de hand van die studie worden oplossingsrichtingen gezocht.

Bedrijfshinder

In het bestemmingsplan worden regels gesteld met betrekking tot bestaande bedrijvigheid en nieuwe bedrijvigheid die zich, ter plaatse van bestaande bedrijvigheid, mogen vestigen. In beide gevallen moet bekeken worden of deze bedrijvigheid geen belemmerende werking heeft op zowel bestaande als mogelijk nieuw te bouwen woningen. Om te bepalen of nieuwe bedrijven in het plangebied vanuit het oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn,

wordt voor de eerste toetsing in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Deze Staat is gebaseerd op de “lijst van bedrijfstypen” uit de herziene uitgave 2001 van de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG. Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is in de Staat aangegeven tot welke milieucategorie het betreffende bedrijfstype wordt gerekend alsmede welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 10 meter bij milieucategorie 1, tot 30 meter bij milieucategorie 2 en 50 meter tot 100 meter bij milieucategorie 3.

De bij dit bestemmingsplan gevoegde bedrijvenlijst betreft een selectie uit de volledige opsomming. Om te komen tot een lijst die is afgesteld op deze specifieke situatie zijn bepaalde bedrijven niet opgenomen. Het betreft bedrijfstypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten in een woongebied niet toelaatbaar worden geacht. De in de bedrijvenlijst genoemde afstanden dienen niet als vaststaande normen maar als indicaties te worden gehanteerd. Het vormt een eerste toets of vestiging van een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanvoorschriften toelaatbaar is. De daadwerkelijke optredende hinder van een bepaald bedrijf kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet van het bedrijf in combinatie met de concrete bedrijfsvoering.

Bestaande bedrijven

De Staat van Bedrijfsactiviteiten kan niet zonder meer worden toegepast bij de vraag of bedrijven die al in het plangebied gevestigd zijn, wegbestemd moeten worden of niet. Uiteraard geeft de categorie-indeling van deze bedrijven wel een indicatie van de aanvaardbaarheid. In bestaande situaties moet met name gekeken worden of het bedrijf beschikt over de benodigde milieuvergunning(en) en of de milieubelasting binnen de huidige normen blijft.

Alleen indien een bedrijf onaanvaardbare hinder veroorzaakt, waaraan redelijkerwijs door het treffen van voorzieningen niet tegemoet kan worden gekomen, kan een bedrijf worden wegbestemd. Voorwaarde hierbij is dat de gemeente de benodigde financiële middelen ter beschikking heeft.

Dergelijke bedrijven komen in het plangebied niet voor. De kleinschalige bedrijven vallen onder de milieucategorie 1 en 2 en dergelijke bedrijvigheid is in het algemeen in milieuhygiënische zin aanvaardbaar in een rustige woonwijk. Bestaande bedrijven binnen genoemde milieucategorie zijn tevens vrij uitwisselbaar met andere qua milieucategorie gelijksoortige bedrijven.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

2.2.1.1 Algemeen

Als opvolger van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2001 geldt het op 22 september 2006 door Provinciale Staten vastgestelde nieuwe Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Net als het eerste POL is het POL2006 een integraal plan. Het is een Streekplan en hierna: een provinciaal waterhuishoudingplan, een provinciaal milieubeleidsplan en provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft. Verder is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006 zelf kan ook al beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (*red: nieuwe WRO*) en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu en waterwetgeving in de toekomst door provincies opgesteld moet worden.

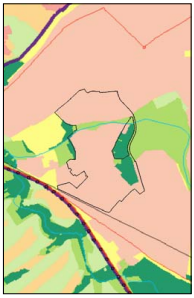
Het POL2006 bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor die onderwerpen waar de provincie een duidelijke rol heeft de ambities (uitdagingen, lange termijn doelstellingen), de context (ontwikkelingen, Europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak.

De grootste dynamiek van het POL2006 zit in de programmering en het in gang zetten van projecten of initiatieven daartoe, ondermeer aangestuurd vanuit het coalitieakkoord en de jaarlijkse programmabegrotingen. Waar een meer juridische doorwerking nodig is, wordt dit vastgelegd in verordeningen, regels en besluiten. Samen met al deze uitwerkingen, programma`s, beleidsregels en besluiten vormt het POL2006 een flexibel, modulair samengesteld geheel: het POL-stelsel. Hét motief voor deze scheiding is het bereiken van goede randvoorwaarden voor een aansturing op hoofdlijnen en binnen die hoofdlijnen het bereiken van flexibiliteit in de concrete uitvoeringssituatie. Zo kan er optimaal ingespeeld worden op impulsen vanuit coalitieakkoorden, voorjaarsdebatten of anderszins uit de strategisch alerte werkwijze, verankerd in de provinciale planning- en controlecylus. Besluitvorming over concrete projecten en/of de inzet van financiële middelen zijn losgekoppeld van het POL2006.

2.2.1.2 Leeswijzer POL2006

In **hoofdstuk 1** wordt het ambitieniveau aangegeven en de provinciale rol bij de duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. Verder wordt een aantal ontwikkelingen en uitdagingen beschreven. In **hoofdstuk 2** wordt uiteengezet dat Limburg gebruik wil maken van zijn (onze) positie in Europa en de Europese Unie en grensoverschrijdend wil samenwerken aan een aantal uitdagingen. **Hoofdstuk 3** concentreert zich meer op de wijze waarop (hoe en waar) binnen Limburg duurzaam en efficiënt kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van de verschillende ruimtegebruikende functies. Dat gebeurt in de vorm van een visie op de voorgestane ontwikkelingen van de stad en het landelijk gebied, de verschillende stadsregio`s en landelijk gebied regio`s en op het niveau van de POLPerspectieven. Dit mondt uit in een Perspectievenkaart. Er is een aantal specifieke gebieden of zones waar de provincie voor zichzelf of als vertegenwoordiger van de rijksoverheid extra aandacht en/of middelen wil inzetten om de maatschappelijk gewenste ontwikkeling(en) vanwege hun bovenregionale belang of complexiteit te ondersteunen. Deze gebieden vormen tezamen de provinciale hoofdstructuur. In de **hoofdstukken 4 t/m 6** wordt voor onderwerpen waar een specifieke ambitie en rol aan is gegeven wat daarbij de lange termijndoelstellingen, de context en de aanpak is. **Hoofdstuk 7** geeft een overzicht van POL2006 in relatie tot het dynamisch POL-stelsel.

2.2.1.3 POL2006 versus bestemmingsplan Hoensbroek Zuid



Op de bij het POL2006 behorende kaart 1, Perspectieven, is het grondgebied van Hoensbroek Zuid weergegeven als (zie afbeelding): P1 Ecologische Hoofdstructuur, P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen, P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen en P9 stedelijke bebouwing.

1. Ecologische Hoofdstructuur (P1)
De ecologische hoofdstructuur omvat bestaande bos- en natuurgebieden, ecologisch water (Maasplassen) en beken met een specifiek ecologische functie. De EHS maakt onderdeel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota Ruimte. Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van een samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en de verbindingen daartussen.

2. Provinciale Ontwikkelingszone Groen (P2)
De provinciale ontwikkelingszone groen (POG) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Belangrijk zijn het behoud en het bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen.

3. Ruimte voor Veerkrachtige Watersystemen (P3)
Perspectief 3 betreft overwegend landbouwgronden en omvat het rivierbed van de Maas, de steilere hellingen en de van nature laaggelegen gronden, dat wil zeggen de beekdalen en laagtes, voor zover deze niet reeds onderdeel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). Locaal zijn ook uit beleidsmatige overwegingen gebieden als P3 aangegeven.

Binnen P1, P2 en P3 komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d. Het gaat daarom niet om harde lijnen, aangezien op gedetailleerdere schaal duidelijke afwijkingen kunnen voorkomen.

4. Stedelijke bebouwing (P9)
Stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. In een aantal gevallen is er binnen deze gebieden nog de nodige ontwikkelingsruimte (zie paragraaf 1.1). Alle aanwezige en/of geplande (goedgekeurde plannen voor) voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, winkelcentra, plantsoenen, wegen, etc. zijn, indien het gebied is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek, ondergebracht in de kaartlegenda `stedelijke bebouwing`.

Conclusie
Het is aan de gemeente om binnen de genoemde aspecten differentiatie en invulling aan te brengen op bestemmingsplanniveau. Bij Hoensbroek Zuid vinden dit soort dynamische processen plaats.

2.2.2 Identiteit ParkStad Limburg

In september 2003 heeft de provincie Limburg in overleg met Parkstad Limburg de studie Identiteit Parkstad Limburg (hierna: Randenstudie) vastgesteld. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn in grote lijnen de contouren en de opbouw vastgelegd van de huidige en toekomstige stedelijke en landelijke structuur van Parkstad Limburg. Bij de Regio Parkstad Limburg bestaat in aansluiting op het POL de behoefte aan een duidelijk en geobjectiveerd beeld van de omvang, kwaliteit en waarde van de parkstadstructuur in samenhang met de binnenstedelijke structuur.

Het rapport stelt zicht tot doel citeria te formuleren en de verzamelde gegevens geordend ter beschikking te stellen, zodanig dat het als hulpmiddel bijdraagt om op verantwoorde wijze om te gaan met mogelijke ontwikkelingen in Parkstad Limburg. Het zwaartepunt ligt daarbij in een geïntegreerde beschouwing van kwaliteiten, kansen en samenhangen van zowel de randen van de stad (rode randen) en vanuit het park/landschap (de groene randen), als van de aansluitende gebieden (de groene voegen en het landelijk gebied).

Conclusie
Bij nieuwe ontwikkelingen zullen de aanbevelingen zoals die in de Randenstudie zijn opgenomen een rol spelen. Gelet op het feit dat het onderhavige bestemmingsplan een beheerskarakter heeft en het dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, speelt de Randenstudie een ondergeschikte rol.

2.2.3 Stroomgebiedsvisie Limburg

In 2002 is door de provincie Limburg is samenwerking met de waterschappen in het kader van WB21 de Stroomgebiedsvisie Limburg vastgelegd. Naast een uitgebreide inventarisatie van de huidige situatie is op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen nodig zijn om het watersysteem ook in de toekomst op orde te brengen en te houden.
Voor het plangebied heeft dit geen rechtstreekse consequenties.

2.2.4 Keur van het Waterschap Roer en Overmaas

De Keur is vastgesteld op 27 juni 1994, heeft daarna een wijziging ondergaan en is definitief in werking getreden op 20 juni 1996. De bepalingen van de Keur strekken ter bescherming van de waterstaatkundige belangen en de verzorging van het beheergebied van het waterschap. De taak van het waterschap omvat de zorg voor:

- het oppervlaktewater in kwantitatief opzicht in zowel hydrologisch als morfologische zin, overeenkomstig de in het waterhuishoudingsplan en de integrale beheersplannen vastgelegde doelstellingen;
- en de waterkeringen, kaden en ophogingen, die dienen voor de kering van binnen- en buitenwater, zulks ter voorkoming of beperking van wateroverlast.

Bij aanvragen om ontheffing van de ge- en verbodsbepalingen uit de Keur dient het waterschap niet enkel te toetsen aan de waterstaatkundige belangen, maar ook aan de ecologische belangen, de zogenaamde ‘brede kijk’. Binnen de planperiode zijn geen ontwikkelingen gepland die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding.

2.2.5 Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2004-2007

Het plangebied Hoensbroek-Zuid ligt in het beheergebied van waterschap Roer en Overmaas. Het waterbeheersplan 2004-2007 is in maart 2004 vastgesteld. Voor het deelstroomgebied Geleenbeek en Rode beek, waarbinnen Hoensbroek-Zuid valt, geldt dat het relatief veel stedelijk gebied bevat. De waterkwaliteit is hierdoor (door overstorten van rioleringen) vaak van mindere kwaliteit. Algemene maatregelen die getroffen zullen worden

zijn het afkoppelen van regenwater en het saneren van overstorten. Dit heeft geen rechtstreekse consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

2.2.6 Plaats voor water

De provincie Limburg heeft in verband met de implementatie van de watertoets in 2003 de nota 'Plaats voor water' uitgebracht. Hierin wordt de bij ruimtelijke plannen te doorlopen procedure toegelicht. De rol van verschillende actoren is aangegeven, en daarnaast zijn de thema's gerelateerd aan water benoemd, die van belang kunnen zijn. In 2004 hebben de provincie Limburg en de waterschappen gezamenlijk twee 'watertoetsloketten' opgezet om de procedure van de watertoets goed te laten verlopen. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan worden besproken in paragraaf 3.2.6.

2.2.7 Regionaal prostitutiebeleid Parkstad Limburg

Met de regiovisie geven het samenwerkingsverband Regio Parkstad Limburg en de daarin samenwerkende gemeenten (Kerkrade, Heerlen, Landgraaf, Brunssum, Nuth, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken) de richting aan van het door henzelf gewenste prostitutieontwikkeling in de regio.

Door een regionale afstemming kan worden voorkomen dat zich ongewenste bewegingen gaan voordoen in de vestiging van prostitutiebedrijven en straatprostitutie.
Belangrijkste uitgangspunten van het regionale seks- en prostitutiebeleid zijn:
- één regionaal maximum voor de gevestigde vormen van prostitutie, een regionale toename van het aantal bedrijven wordt niet toegestaan;
- door middel van een vergunningenstelsel de openbare orde aspecten en/of de zorgaspecten reguleren;
- per district één handhavingsbeleid opstellen.

Binnen het plangebied is, behoudens de locatie Kouvenderstraat 129, geen prostitutie toegestaan. Dit is als zodanig opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan. De locaties waar deze bedrijfsvorm wel is toegestaan is geregeld in het vigerende bestemmingsplan Prostitutie van de gemeente Heerlen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ontwikkelingsvisie Heerlen - 2010

In oktober 1997 is de ontwikkelingsvisie Heerlen – 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie vormt het richtinggevende kader voor het handelen van de gemeente in ruimtelijk en economisch opzicht. In de ontwikkelingsvisie wordt Heerlen gekarakteriseerd als een ‘gefragmenteerde’, groene stad. De ruimtelijke hoofdstructuur wordt gevormd door bebouwingskernen omgeven door onbebouwde, groene ruimten. In de visie wordt behoud en versterking van dit zogenaamde parkstadkarakter nagestreefd. De groei moet daarom in belangrijke mate worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied, door herstructurering, verdichting en meervoudig ruimtegebruik.

Verder wordt gedacht aan versterking van een aantal structuurelementen, die als bindend element tussen de verschillende ‘fragmenten’ kunnen gaan fungeren. Het betreft onder andere de structuur van beekdalen en overige groenverbindingen. Deze moeten grotendeels gevrijwaard blijven van stedelijke bebouwing en adequaat worden ingericht. Aangegeven wordt dat het nodig is te investeren in de hoofdgroenstructuur en dat het groenstructuurplan het beleidskader voor de groene ruimte is. Een belangrijk (en omvangrijk) project is de renaturering van de Caumerbeek. Dit betekent het herstel van het beeksysteem in een meer natuurlijke situatie waaronder het opheffen van overkluizingen. De gemeente heeft in de 'Inrichtingsvisie Beken' de plannen voor de Caumerbeek nader uitgewerkt (zie paragraaf 2.3.5).

2.3.2 Groenstructuurplan Heerlen

Het groenstructuurplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 1993. Het plan geeft een visie op de gewenste ontwikkeling van de groene ruimte in Heerlen. In het plan wordt aangegeven hoe de groenstructuur zich kan ontwikkelen en een antwoord kan geven op de veranderingen waar Heerlen voor stond c.q. staat. Het streven is behoud, versterking en ontwikkeling van een duurzame hoofdgroenstructuur en het stimuleren van natuurontwikkeling. Daarnaast wordt beoogd het karakter van de stad als geheel en van de deelgebieden te versterken. Ook wil men de beleefbaarheid van het groen vergroten door het ontwikkelen van een recreatief netwerk en een evenwichtige verdeling van het groen over de woongebieden.

In het plan wordt geconcludeerd dat Heerlen een aantal ecologisch zeer waardevolle gebieden heeft. Als knelpunten worden ervaren de versnippering van de (groene) ruimte, de voortgaande verstedelijking en daarmee samenhangende druk op de groene ruimte, de gebrekkige toegankelijkheid van de groengebieden en het niet-groene imago van Heerlen. Het plan voor de groenstructuur bestaat uit een plankaart met de (hoofd)groenstructuur op stadsniveau, een uiteenzetting over de gewenste ontwikkelingen en per stadsdeel een globale groenstructuur met aanbevelingen met voorstellen voor concrete activiteiten.

Het groengebied Lotbroek is in het groenstructuurplan aangewezen als 'Groengebied met waarden voor plant en dier'. Dit gebied bestaat uit twee vijvers en een moersgebied met een gedeelte open water. Het gebied is rijk aan flora en fauna. De Caumerbeek is opgenomen als 'lineair groenelement'. De beekzone vormt een belangrijk lineair groengebied door het stedelijk gebied van Heerlen. Het deel van de beekzone waar het plangebied in valt, is overkluisd en heeft een parkkarakter. Het opheffen van de overkluizingen en een meer natuurlijk beheer van de zone is wenselijk. De *structurerende* functie in samenhang met de ecologische functie verdient prioriteit. Dit kan bereikt worden door herinrichting en (natuurlijk) beheer in de gehele Caumerbeekzone. De recreatieve functie van de beekzone is gezien de ligging in het stedelijk gebied ook van belang. De inrichting hiervan dient aan te sluiten bij de mogelijkheden van de plek. Het lineaire natuurlijke karakter van de beekzone moet hierbij wel herkenbaar blijven. Een belangrijk thema in het plan is het recreatief netwerk: dit netwerk van routes voor het langzaam

verkeer is gekoppeld aan de hoofdgroenstructuur en de belangrijkste attractiepunten. Langs de Caumerbeek is (indicatief) een recreatieve (fiets)route aangeduid.

Specifiek voor het plangebied is in het groenstructuurplan het volgende aandachtspunt benoemd: upgrading parkstrook tussen Hoensbroek en Lotbroek door renaturering Caumerbeek en recreatieve inrichting. Deze plannen zijn onvoldoende uitgewerkt om vertaald te kunnen worden in dit bestemmingsplan. Op de plankaart en in de voorschriften is de Caumerbeekzone bestemd als 'watergang'. Het groengebied Lotbroek is bestemd als 'Natuur'.

2.3.3 Natuur en landschap in Heerlen

In juni 1996 is de rapportage Natuur en Landschap in Heerlen voor de gemeente Heerlen opgesteld. In deze rapportage is gedetailleerd onderzoek gedaan naar de waarden en potenties van natuur en landschap in Heerlen. In de rapportage wordt ingegaan op:
- een inventarisatie van de bestaande abiotische en biotische gegevens;
- een waardering van de ecologische en landschappelijke waarden;
  aanbevelingen voor de ecologische en landschappelijke ontwikkelingen van het 'buitengebied van Heerlen'; en
- een uitwerking van de doorwerking van het plan op de stedelijke ontwikkeling en de planologische regelgeving.

Het groengebied Lotbroek valt onder het deelgebied 'Lotbroek' (groengebied XIVh). Dit gebied vormt een waardevol onderdeel van het stadslandschap. Kenmerkend is vooral het vochtige, natuurlijke karakter van het gebied aan de voet van de Koumenberg. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische elementen aanwezig. Hoewel het gebied zelf recreatief zeer aantrekkelijk is, zijn de toegangen vanuit de woonbuurt Nieuw Lotbroek beperkt. In de nota is het gebied opgenomen op de plankaart als 'natuurgebied of bos met accent natuur'. Het gebied is in de voorschriften en op de plankaart als zodanig bestemd.

De Caumerbeekzone valt onder het deelgebied 'Caumerbeekzone tussen Koumenberg en Hoensbroek West' (groengebied XIVi). Het gebied vormt een open zone binnen de woonwijk Hoensbroek en heeft het karakter van een plantsoen. Er zijn geen hoge actuele natuurwaarden aanwezig. Het gebied kan een belangrijke functie vervullen als verbindingszone voor met name beek/watergebonden fauna. Ook zijn er geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Vanuit landschappelijk en recreatief oogpunt is het gebied weinig waardevol. Het gebied wordt veelal gebruikt als doorgang richting kasteel Hoensbroek.

Het deelgebied heeft in de huidige situatie geen betekenis in groter verband. Wel is door de Caumerbeekzone een recreatief fietspad gepland tussen Hoensbroek en de Brunssummerheide. Hierdoor kan de recreatieve en landschappelijke betekenis van de Caumerbeekzone op bovenlokaal niveau toenemen. Dit kan mede versterkt worden door de renaturering van de Caumerbeek, waarbij het aanplanten van lijnvormige en beekbegeleidende beplanting de structuur mede kan versterken. Op de plankaart en in de voorschriften is de Caumerbeekzone bestemd als "watergang'.

2.3.4 Waterplan 2001-2015

In september 2001 is het Waterplan 2001-2015 voor de gemeente Heerlen opgesteld. In het waterplan is de gezamenlijke visie van het waterschap Roer en Overmaas, Zuiveringsschap Limburg en de gemeente op het stedelijk waterbeheer weergegeven.

Het watersysteem is een samenhangend systeem van riolering (afvalwater), oppervlaktewater (zowel kwaliteit als kwantiteit), grondwater en natuur. Integraal waterbeheer is een sleutelbegrip in het waterplan. Per deelgebied is een ambitieniveau vastgesteld, dat aangeeft welke doelen bereikt moeten zijn in 2015. Het plangebied Hoensbroek-Zuid ligt binnen het deelgebied Caumerbeekdal-overig. De ambitie voor dit

deelgebied is eerlijk water. Dit is het laagste ambitieniveau. De gebruiks- en belevingswaarde van het water staan centraal.

Een belangrijk element in het deelgebied Caumerbeekdal-overig is het weer zichtbaar maken van de overkluisde Caumerbeek over een afstand van ruim 5 km. In de Inrichtingsvisie beken is dit verder uitgewerkt.

2.3.5 Inrichtingsvisie beken

In mei 2004 heeft de gemeente Heerlen de 'Inrichtingsvisie beken' opgesteld hetwelk op 4 november 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkeling voor de beken in Heerlen (m.n. Geleenbeek, Caumerbeek en Roode Beek) gewenst is. In het plangebied ligt de overkluisde Caumerbeek. De doelen van de herinrichting zijn:

Hydrologie: zoveel mogelijk infiltreren neerslag, scheiden huishoudwater en bron-, beek- en neerslagwater, vergroten berging.

Ecologie: respecteren bronnen en bronmilieus, natuurlijke ontwikkeling beken, opheffen migratiebarrières, koppelen van beeksystemen via 'droge' verbindingszones.

Landschap/stedenbouw: behoud landschappelijke identiteit, ruimte voor de beek voor natuurlijke afwatering (beekdalbodem in principe vrijhouden van bebouwing), karakter als Parkstad versterken.
Versterken ruimtelijke continuïteit en identiteit.

Recreatie: stimulering van doorlopende langzaam verkeerroutes in het beekdal.
Cultuurhistorie: behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

In deel 2 van deze inrichtingsvisie (Caumerbeek inrichting benedenloop) zijn maatregelen benoemd. Tevens zijn voorstellen gedaan voor inrichting van de beek en oevers. Aan de hand van deeltrajecten is een uitwerking gegeven aan mogelijkheden en wensen voor ontwikkeling van beek en beekdal.

Het plangebied ligt in deeltraject 6 (Caumerbeek en Lotbroek) en 7 (Stadspark Hoensbroeklaan). De inrichting van Lotbroek is met vijvers, wandelpaden en bruggen aangepast aan de functie als uitloopgebied vanuit de aangrenzende stad. Voor het deel waar het plangebied binnen valt, zijn geen aanbevelingen genoemd.
Het beekdal in deeltraject 7 heeft een parkstedelijke sfeer. De natuurwaarden en het karakter van het park kunnen aanmerkelijk verlevendigd worden wanneer de Caumerbeek opengelegd wordt en een licht slingerende loop met wisselende taluds, bloemrijke oevers en plaatselijk laaggelegen ruigere zones krijgt. Een waterspeelplaats kan nog een extra meerwaarde aan het park geven. Er zijn nog geen concrete plannen voor de uitvoering van deze voorstellen. De visie heeft derhalve geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan.

2.3.6 Gemeentelijke monumentenbeleid en -verordening

Het gemeentelijk monumentenbeleid is opgesteld in 2001. De gemeentelijke monumentenzorg is een taak van de afdeling Stadsplanning en heeft korte lijnen met aanverwante beleidsvelden als ruimtelijke ordening, architectuurbeleid en welstandszorg. De wettelijke kaders worden gevormd door de Monumentenwet 1988, de monumentenverordening en de ontwikkelde jurisprudentie. Heerlen heeft een heel eigen identiteit, die de gemeente in stand wil houden en zo mogelijk verder wil ontwikkelen en die uitgangspunt is voor het monumentenbeleid. De meeste karakterbepalende objecten, complexen en structuren zijn rond de eeuwwisseling ontstaan en bieden een grote variatie aan bouwstijlen en stedenbouwkundige verkavelingen. De bouwplanbeoordeling is een cruciaal moment in de handhaving van het monumentenbeleid. Tot slot moet het monumentenbeleid zich niet alleen beperken tot de strikte zorg voor het cultuurhistorisch en architectonisch erfgoed, maar dient het ook te fungeren als aanjaagmotor voor het op gang

brengen van het bewustwordingsproces door middel van informatie, advies en zo nodig regelgeving.

Er bevinden zich geen rijksmonument binnen het plangebied. Ook is er geen sprake van gemeentelijke beschermde monumenten of beschermde stads- en dorpsgezichten.

2.3.7 Verkeersveiligheidsplan

In het Verkeersbeleidsplan uit 1997 wordt gestreefd naar een significante afname van het aantal verkeersongevallen en verkeersdoden en –gewonden. Bij de aanpak van de problemen werkt Heerlen toe naar duurzaam verkeersveilige wegen. Een duurzaam veilig verkeerssysteem is gericht op:

- het organiseren van de verkeersonveiligheidsaanpak;
- het aanpassen van het wegennet;
- het inpassen van verkeersveiligheid in het mobiliteitsbeleid;
- het inpassen van de verkeersveiligheid in de ruimtelijke ordening;
- het intensiveren van gedragsbeïnvloeding.

De verkeersproblemen in Heerlen zijn het gevolg van onder andere de ontsluiting van het centrumgebied, de industriegebieden, alsmede de ligging van Heerlen ten opzichte van de buurgemeenten en de rijkswegen. Doorgaand en woon-werkverkeer rijden door en langs het centrum en door de woonbuurten. De belangrijkste punten in de verkeersonveiligheid liggen binnen de bebouwde kom op de hoofdwegen met een snelheidslimiet van 50 km/u, in de verblijfsgebieden en bij het vrachtverkeer. In het verkeersveiligheidsplan is een aantal speerpunten en maatregelen benoemd.

In het verkeersveiligheidsplan is een huidige en gewenste categorie-indeling van het hoofdwegennet aangegeven. De belangrijkste wijkontsluitingswegen binnen het plangebied zijn de Nieuwstraat, de Gravin Schönbornlaan, de daarop aansluitende Koumenweg en de Verlengde Klinkertstraat. Deze wegen vormen onderdeel van de hoofdontsluitingstructuur van Heerlen. Via deze wegen beschikt het plangebied over korte, directe verbindingen met de N281, de A76 en het centrum van Hoensbroek en Heerlen.

De overige wegen in en direct rondom het plangebied zijn geen onderdeel van het hoofdwegennet. Wat betreft het ongevallenbeeld ligt er binnen het plangebied één zogenaamde ‘blackspot’ of locatie waar relatief veel ongevallen plaats vinden (periode 1993 – 1995). Dit betreft het kruispunt Nieuwstraat - Mgr. Hanssenlaan / Kasteel Hoensbroeklaan - Graaf van Schönbornlaan. Dit kruispunt is reeds in 1996 gereconstrueerd.

In het plan zijn diverse maatregelen opgenomen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Een aantal van de algemene maatregelen is ook van toepassing voor het plangebied. Deze zijn niet uitgewerkt tot specifieke maatregelen voor de wegen binnen het plangebied.
In de voorschriften en op de plankaart zijn de wijkontsluitingswegen opgenomen onder de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Wegen van een lagere categorie zijn opgenomen onder de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'.

2.3.8 Nota Fietsverkeer

In Heerlen steekt de omvang van het fietsverkeer ongunstig af bij vergelijkbare steden en ook ten opzichte van de rest van Zuid-Limburg. De uitgangspunten van het fietsbeleid (Nota fietsverkeer d.d. augustus 1995) zijn een streven naar een afname van het aantal verkeersslachtoffers onder fietsers, een overstap van auto naar fiets, van auto naar fiets en openbaar vervoer en verder een vermindering van het aantal fietsdiefstallen.

Verbetering van de infrastructuur voor het fietsverkeer in Heerlen staat centraal in de nota, hiertoe is een fietsnetwerk ontwikkeld. Daarnaast worden oplossingen voor meer en veiliger fietsen gezocht in recreatieve fietsvoorzieningen, veilige voertuigen, regelgeving en handhaving en in promotie van het gebruik van de fiets.

Ten behoeve van de prioriteitsbepaling zijn in de fietsnota de 7 belangrijkste fietsroutes bepaald. Twee van deze fietsroutes lopen door het plangebied heen. De route 'Hoensbroek - Molenberg' doorkruist het plangebied van noord naar zuid via de Nieuwstraat, de Mgr. Hanssenlaan en de Heerlerweg. Deze route verbindt Hoensbroek met het centrum van Heerlen en vormt aan de noordzijde eveneens de ontsluiting van de industrieterreinen De Koumen, De Vrank en Wijngaardsweg.

In de nota worden voorstellen voor maatregelen gedaan. De belangrijkste maatregelen voor de genoemde fietsroutes zijn gericht op het aanleggen van nieuwe (vrijliggende) fietsvoorzieningen en de aandacht voor de verkeersveiligheid. In de nota wordt tevens aandacht besteed aan het recreatieve fietsverkeer en is hiervoor een aantal maatregelen ter verbetering opgenomen. Voor het plangebied geldt de maatregel 'aanleg fietspad langs overkluisde Caumerbeek'. De (recreatieve) fietsroutes vallen binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf'.

2.3.9 Parkeernota

Op 11 januari 2000 heeft de gemeenteraad de parkeernota vastgesteld. In het algemeen kan worden opgemerkt dat het autoverkeer in met name het stedelijk gebied stuit op duidelijke begrenzingen voor wat betreft capaciteit, ruimtelijke kwaliteit, geluidsoverlast, luchtverontreiniging en onveiligheid. Omdat mobiliteit een belangrijke levensbehoefte is, dient de gemeente primair die voorzieningen veilig te stellen die voor milieuvriendelijke en voor een ieder toegankelijke vervoerwijzen (lopen, fietsen, CV) belangrijk zijn. Met het oog op het waarborgen van de bereikbaarheid van de economische centra dient een goed mobiliteitsbeleid in te zetten op die relaties waarop het gebruik van de auto het makkelijkste door OV en/ of fiets vervangen kan worden.

De inzet van OV en fiets concentreert zich daarbij op: verplaatsingen naar het centrum en naar stadsdeelcentra (korte afstand, bundeling, goed OV) en verplaatsingen met het motief woon-werken (vast patroon, handicaps van OV zijn dan betrekkelijk). De aanpak moet zich daarbij richten op: wijziging van reistijd- en reisprijsverhouding tussen auto (trager en/of duurder) en OV (sneller en/of goedkoper) en inzet van een adequaat parkeerbeleid.

Voor het stadsdeelcentra Hoensbroek is een specifiek parkeerbeleid van belang. Op deze locatie worden de bij een vraagvolgend beleid behorende parkeernormen (minimum aantal plaatsen) niet meer gehaald. Soms is hier gewoon geen ruimte meer en soms wordt het tekort aan parkeercapaciteit min of meer 'kunstmatig' gecreëerd om aldus de (vrije) voertuig keuze te kunnen beïnvloeden. Immers, geconstateerd is dat de belasting op het hoofdwegennet in en rond het stadsdeelcentrum op een aantal plaatsen de capaciteit dreigt te overschrijden. De inzet is dan ook om vorm te geven aan een nieuwe parkeernota (in voorbereiding) voor het stadsdeelcentrum Hoensbroek om een structureel parkeerbeleid te kunnen voeren. Voor een optimaal parkeerbeleid is het van belang dat er sprake is van een adequaat openbaar vervoer (mobiliteit), dat de bereikbaarheid per fiets optimaal is en (zonodig) de omliggende woonbuurten afgeschermd worden middels parkeren voor vergunninghouders.

2.3.10 Heerlen heeft 't!, Horeca- en evenementenstructuurvisie

Dit beleidsplan schetst de lange termijn voor de ontwikkeling van de horeca en evenementen in Heerlen. De (algemene) centrale doelstelling van het project ‘Heerlen heeft 't' is: “Handhaven en verbeteren van de kwaliteit van de horeca en de evenementen en het tot stand brengen van een evenwicht tussen levendigheid, veiligheid en leefbaarheid.” Het totale horeca-aanbod in Heerlen is ruimer dan gemiddeld in Nederland, in de opbouw van het aanbod doen zich geen opvallende zaken voor. Het beleid kan zich daarom richten op beperkte groeimogelijkheden, met concepten die het aanbod daadwerkelijk versterken en op mogelijke verdere concentratie van het aanbod middels het faciliteren van verplaatsingen. Heerlen kent een gevarieerd aanbod van evenementen, zowel in het

centrum als verspreid over de buurten. De evenementen in de buurten zijn doorgaans kleinschalig en worden georganiseerd door het rijk vertegenwoordigde verenigingsleven van Heerlen. In de Parkstadregio vinden relatief veel (volks)culturele evenementen plaats.

In woongebieden / buurten heeft de horeca naast de horecafunctie vaak ook een maatschappelijke functie (bijvoorbeeld ten behoeve van de sociale contacten en/of het verenigingsleven). De meeste ondernemers spannen zich daarnaast in voor de leefbaarheid in de buurt. Omdat deze horeca belangrijk is voor de bewoners van Heerlen dient deze te worden gekoesterd en zoveel mogelijk te worden gefaciliteerd.
Hiernaast dient de gemeente interessante evenementen te stimuleren door het transparant maken van de vergunningverlening, de facilitaire dienstverlening, subsidieverstrekking, organisatorische ondersteuning, overige dienstverlening en controle- en handhavingsbeleid.

Binnen het plangebied liggen verspreid enkele winkelondersteunende horeca en horecagelegenheden. Het beleid voor het plangebied is gericht op het handhaven van de bestaande horeca. Er mogen geen uitbreidingen plaatsvinden. Het horeca-aanbod mag alleen versterkt worden in relatie tot ontwikkelingen. De bestaande horeca heeft op de plankaart en in de voorschriften een passende bestemming gekregen.

2.3.11 Beleidsnota seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven Heerlen

Door het verdwijnen van het algemeen bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht kan de vestiging van een bordeel niet meer verboden worden. Het is derhalve noodzakelijk om middels beleid en een adequate planologische regeling de vestiging van prostitutiebedrijven te reguleren. De planologische regeling heeft betrekking op de bestemmingen die - volgens de jurisprudentie - het gebruik ten behoeve van prostitutie niet geheel uitsluiten. Gedoeld wordt op de bestemmingen die wonen, horeca, dienstverlening en bedrijven toelaten.

De gemeenten in Parkstad Limburg hebben een gezamenlijk regionale visie met betrekking tot het prostitutiebeleid ontwikkeld. Het opstellen van de “Parkstadnota regionale visie prostitutiebeleid” werd noodzakelijk geacht omdat een zeer stringent lokaal beleid kan leiden tot verplaatsing van de in de gemeenten aanwezige prostitutiebedrijven naar omringende gemeenten, die een minder stringent beleid voeren. Door regionaal beleid wordt voorkomen dat ongewenste bewegingen ontstaan in de vestiging van prostitutiebedrijven en kunnen gemeenten beargumenteerd bepaalde vormen van prostitutiebedrijven uitsluiten. Regionaal beleid kan ondersteunend zijn voor die Parkstadgemeenten, die een nulbeleid willen voeren voor bepaalde vormen van prostitutie. Regionaal beleid is ook van belang voor gemeenten die willen afbouwen, omdat er te veel seksinrichtingen zijn binnen hun grondgebied, terwijl doorverwijzing naar omliggende gemeenten met enige ruimte ten aanzien van seksinrichtingen mogelijk is.

Uitgangspunt is een regionale status-quo ten aanzien van de gevestigde vormen van prostitutiebedrijven. Een regionale toename van het aantal prostitutievestigingen zal niet worden toegestaan. In de “Beleidsnota Seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven Heerlen” is het gemeentelijk beleid van neergelegd. In februari en maart 2000 is inspraak gegeven op deze nota. Vervolgens heeft de gemeenteraad de nota op 13 juni 2000 vastgesteld, waardoor het seksinrichtingenbeleid in oktober 2000 van kracht is geworden.

In de nota is ruimtelijk beleid geïntegreerd in het totale beleid. Een van de zes hoofddoelstellingen die ten grondslag lagen bij de opheffing van het algemeen bordeelverbod was: de beheersing en regulering van exploitatie van prostitutie. Het seksinrichtingenbeleid van de gemeente richt zich mede op het beheersen, sturen en saneren van de prostitutiebranche waarbij rekening gehouden is met de plaatselijke en regionale omstandigheden. De vestiging van prostitutiebedrijven (qua aard, maximering en spreiding) is een ruimtelijk sturingsinstrument in het belang van een goed woon- en leefklimaat. Voorkomen moet worden dat seksinrichtingen het woon- en leefklimaat in negatieve zin aantasten.

Spreiding van nieuwe seksinrichtingen wordt zoveel mogelijk nagestreefd. Er is bewust niet gekozen voor een concentratie van prostitutiebedrijven. Door het stellen van vestigingscriteria wordt gestreefd naar een meer evenredige verdeling van seksinrichtingen over de stadsdelen door natuurlijk verloop. Seksinrichtingen horen niet thuis in een woonbuurt. Om dit te voorkomen zijn uit oogpunt van leefbaarheid en veiligheid voor nieuwe te vestigen (prostitutie)bedrijven vestigings-criteria opgesteld (pag. 11 van de nota i.c.). Daarnaast mogen er zich verspreid over Heerlen, maximaal 6 prostitutiebedrijven vestigen en één parenclub, maar geen raamprostitutie en geen seksclubs. Tevens dienen de vergunningplichtige seksinrichtingen te voldoen aan de eisen zoals neergelegd in de APV, hoofdstuk 3, afdeling 4 Seksinrichtingen. Elke vestigingslocatie wordt getoetst aan het bestemmingsplan, Leefmilieuverordening en/of de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing.

Drie prostitutiebedrijven die onder het overgangsrecht van het seksinrichtingenbeleid vallen zijn gesitueerd in woonbuurten. Voor deze geldt een uitsterfconstructie (alleen de huidige exploitant mag blijven exploiteren, overname is niet toegestaan). Anno 2004 hebben twee exploitanten hun exploitatie in woonbuurten eigener beweging beëindigd. Van drie prostitutiebedrijven die in strijd met het vigerende bestemmingsplan exploiteerden, hebben er twee hun exploitatie beëindigd. Voor deze drie gold in het kader van het overgangsrecht (neergelegd in de APV) een uitzondering: zij behoefden niet te voldoen aan de bestemmingsplantoets, tenzij zwaarwegende planologische bezwaren alsnog tot handhaving van het bestemmingsplan moesten leiden. Tegen seksinrichtingen die zich in strijd met het onderhavige bestemmingsplan willen vestigen of zich al gevestigd hebben, wordt bestuursrechtelijk opgetreden.

De bovengenoemde nota en de beleidsevaluatie zijn op 27 juli 2004 door B&W behandeld. Deze stukken bevatten de complete verantwoording en achtergronden van het prostitutiebeleid. In de huidige situatie liggen de seksinrichtingen verspreid over de stad. In totaliteit zijn er acht seksinrichtingen in Heerlen. In het onderhavige plan zijn geen seksinrichtingen. De consequenties van het opheffen van het bordeelverbod en het hiervoor aangehaalde beleid zijn dat ter uitvoering van het ruimtelijke beleid en van het spreidingsbeleid de bestemmingsplannen moeten worden aangepast. De strekking van de uitvoering van het prostitutiebeleid is erop gericht seksinrichtingen zo veel mogelijk te spreiden, althans een concentratie van seksinrichtingen te voorkomen. In het onderhavige beheersplan is dit dan ook een van de uitgangspunten.

Ten einde te voorkomen dat onbedoeld seksinrichtingen kunnen worden gevestigd, conform het bestemmingsplan, is besloten om de planvoorschriften zo te formuleren dat het vestigen van nieuwe seksinrichtingen uitgesloten is. Hieronder worden kort de verschillende vormen van prostitutie beschreven.

Straatprostitutie: dit betreft een open vorm van prostitutie en komt alleen voor in het stadsdeel Heerlerbaan. Straatprostitutie heeft een zeer nadelige invloed op het woon- en leefmilieu en kan leiden tot ernstige hinder voor de omgeving. In regionaal verband is in de behoefte aan een locatie voor straatprostitutie voorzien binnen de gemeente Heerlen aan de Imstenraderweg. Het college kan maximaal een vijfendertigtal vergunningen afgeven voor het zich prostitueren binnen de aangewezen straatprostitutielocatie. Ter voorkoming van het ontstaan van straatprostitutie op andere locaties dan op de bovenstaand genoemde, wordt aan de gebruiksvoorschriften van de vigerende plannen een specifiek gebruiksvoorschrift toegevoegd: “onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden voor straatprostitutie”.

Seksinrichtingen: momenteel voert de gemeente een nulbeleid ten aanzien van raamprostitutie en seksclubs. Middels strafbepalingen in de APV en het gemeentelijk prostitutiebeleid worden deze twee vormen van exploitatie strafbaar gesteld. In de beleidsnota is vastgelegd dat er binnen de gemeente Heerlen maximaal zes prostitutiebedrijven geëxploiteerd mogen worden. Momenteel zijn er vijf vergunde prostitutiebedrijven. Er is dus nog ruimte voor één prostitutiebedrijf.

De uitstraling naar de woonomgeving is bij parenclubs groter dan bij prostitutiebedrijven. Daarom wordt voor de exploitatie van een parenclub een vergunning vereist. Op grond van het oude beleid ter zake gold voor seksbioscopen een ontheffingsplicht. Nu is dit een vergunningplicht. Door middel van planherzieningen worden de bestaande prostitutiebedrijven positief bestemd.

De positief bestemde percelen vormen de gemeentelijke locaties waar prostitutiebedrijven zich nu en in de toekomst in ieder geval kunnen vestigen. Daarbij wordt uitgesloten dat ter plaatse raamprostitutie kan worden uitgeoefend. Wanneer blijkt dat aan een bestaande seksinrichting geen behoefte meer bestaat, i.c. een seksinrichting gedurende twee jaar of langer niet als zodanig wordt gebruikt, dan komt de toegevoegde positieve bestemming te vervallen en resteert slechts de oorspronkelijke bestemming conform de reeds vigerende bestemmingsplannen. Er wordt dan vanuit gegaan dat op dat moment het draagvlak voor de desbetreffende seksinrichting niet langer aanwezig is.

Sekswinkels: het te voeren beleid voor sekswinkels is beperkt tot het aanwijzen van gebieden waar het niet toegestaan is zich te vestigen en regels vast te stellen ten aanzien van het ten toon stellen, aanbieden of aanbrengen van goederen en/of afbeeldingen. Sekswinkels mogen zich uitsluitend vestigen in de winkelcentra van de stadsdelen Heerlen-Centrum, Heerlerbaan, Heerlerheide en Hoensbroek. Met dien verstande dat vestiging in elkaars directe nabijheid (zijnde op honderd meter loopafstand) is uitgesloten. Binnen panden met een detailhandelsbestemming wordt vestiging van sekswinkels beperkt tot panden, die op voldoende afstand van zuivere woonbuurten en maatschappelijke voorzieningen als scholen, kerken e.d. zijn gelegen. Als voldoende afstand wordt een afstand van 250 meter aangehouden, als zijnde een afstand tot de woonomgeving, waarbuiten jonge kinderen zich doorgaans niet begeven.

Escortbedrijven: Heerlen kent momenteel één vergund escortbedrijf. Binnen het plangebied komen op dit moment geen vormen van prostitutie voor.

2.3.12 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 11 mei 2004 heeft de gemeenteraad de nota Ruimtelijke kwaliteit Heerlen vastgesteld. Voor gemeente Heerlen is ruimtelijke kwaliteit een belangrijk onderwerp. Kwaliteit wordt in hoofdzaak bepaald door stedenbouw, architectuur, landschapsarchitectuur, welstands- en monumentenzorg. Hierin ligt de basis voor een goed vestigingsklimaat opgesloten voor zowel wonen als voor bedrijven. Ruimtelijke kwaliteit heeft te maken met uitstraling. Heerlen werkt aan deze uitstraling en baseert haar beleid hierop. Imagoverbetering tot ver over de grenzen, een `Houden van Heerlen` voor de burger en het stimuleren van toerisme wordt door de nota nagestreefd. Reden genoeg voor het gemeentebestuur om deze nota op te stellen. De nota wordt gebruikt bij het beoordelen en het stimuleren van de culturele belevingswaarde en de economische toekomstwaarde. Ook de functionele gebruikswaarde van plannen zal getoetst worden aan de nota Ruimtelijke Kwaliteit.

De nota bestaat uit 2 delen, waarbij deel 1 het beleidskader voor Parkstad Limburg is. Voor alle Parkstadgemeenten is hierin de structuur voor bepaling van de nota Ruimtelijke Kwaliteit opgenomen. In deel 2 (het toetsingsinstrument) gaat het om de inhoud. Deze bevat gebieds- en objectgerichte criteria voor de nieuwe Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bovendien dient de nota als inspiratiebron voor allen die zich betrokken voelen bij het vormgeven van onze stad.

Als belangrijk onderdeel van de nota geldt de kaart Ruimtelijke Kwaliteit van Heerlen. Deze kan, geholpen door de verklaring (thema`s, groengebieden en aanduidingen), als een kwaliteitsatlas gelezen worden. De nota zal het instrument worden voor kwaliteitsbeoordelingen.

Ze reikt het welstandstoezicht een toetsbaar instrument aan zodat men bij de aanvraag van een bouwvergunning niet meer voor verrassingen komt te staan.

De nota is geen standaardnorm voor kwaliteit, maar beoogt veeleer een `preventief denken` bij de ontwikkeling van plannen te stimuleren. De communicatieve waarde van de nota is daarom erg groot. Via gebiedsgebonden kwaliteiten, welstandniveaus en een ruimtelijke visie bespreekt de nota een aantal thema`s, zoals op bijbehorende kaart aangegeven. De thema`s worden in het algemeen en met hun specifieke kenmerken besproken.

In Hoenbroek Zuid liggen een aantal historische linten en een karakteristieke mijnwerkerskolonie. Voor een beknopte omschrijving van deze waardes wordt verwezen naar de paragrafen 3.2.2 Stedenbouw en 3.2.3 Bebouwing. Verder kent het plangebied een uiteenlopende mix van verschillende woningbouwperiodes, van vooroorlogs tot na de jaren tachtig. Ook een aantal vrij gelegen (grotere) complexen zoals een aantal woonzorgappartementen, utiliteitsgebouwen en een bedrijventerrein.

Verspreidt over het gebied liggen meerdere gebouwen die zijn aangemerkt als `mooie plekken en panden`, waarbij de (grote) St. Janskerk de meest in het oog springende is. Deze panden staan op de nominatie om opgenomen te worden in de gemeentelijke monumentenlijst. De verklaring op de kaart Ruimtelijke Kwaliteit geeft aan met welk welstandcriterium (bijzonder of regulier) gebieden of locaties getoetst zal worden. In het plangebied ligt een aantal gebieden die door de nota als ontwikkelingslocatie zijn aangeduid en om verschillende redenen buiten het plangebied zijn gelaten (zie paragraaf 1.1).

Binnen het planconcept van het onderhavige bestemmingsplan zullen echter alleen ontwikkelingen die reeds een planologische procedure hebben doorlopen worden geïntegreerd terwijl potentiële ontwikkelingen te zijner tijd een aparte bestemmingsplanprocedure zullen volgen.

3 GEBIEDSBESCHRIJVING

3.1 Ligging plangebied in de omgeving

Het plangebied Hoensbroek-Zuid ligt in het noordwestelijk gedeelte van de gemeente Heerlen, binnen het stadsdeel Hoensbroek.

De noordzijde van het plangebied Hoensbroek-Zuid ligt tegen het centrumgebied van Hoensbroek aan. De straten Juliana-Bernhardlaan, Kloosterlaan, Rietrastraat en Wilhelminastraat vormen de noordgrens van het plangebied. Aan de oostzijde vormen de wijkontsluitingsweg Koumenweg en de in het verlengde ervan gelegen Prof. Eykmanlaan een heldere begrenzing. Industrieterrein De Koumen vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Aan de zuidwestzijde wordt de grens gevormd door de spoorweg Sittard – Heerlen en de parallel hieraan gelegen A76 en N281. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan het groengebied rondom kasteel Hoensbroek. De plangrens is gelijk gelegd met de Terlindenweg, Overbroekerstraat, Onderste Wehr, Ridder Hoenstraat en de Kasteel Hoensbroeklaan.

De plangrens wordt verder bepaald door een viertal binnen het plangebied gelegen gebieden (mogelijke ontwikkelingsgebieden) waar voorlopig de werking van de vigerende bestemmingsplannen overeind blijven (zie paragraaf 1.1).

3.2 Beschrijving van het gebied

3.2.1 Historie

Romeinse tijd

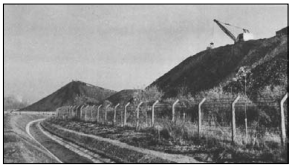
Heerlen is het Romeinse Coriovallum. Het lag op het belangrijkste kruispunt van de weg tussen Keulen en Boulogne en de heerbaan tussen Xanten en Trier. Het was een station voor de keizerlijke post waar de paarden werden gewisseld en waar de bodes, soldaten en handelaren konden uitrusten. In Coriovallum en omgeving stonden diverse Romeinse villa's en er was een groots opgezet stratenplan. Uit sporen blijkt dat er tot het eind van de vierde eeuw nog Romeinen woonden.

Familie Hoen(sbroek)

Sinds de 13de eeuw behoorde het gebied 'Gebrook' (wat moerassig landschap betekent) toe aan één familie: de familie Hoen. De naam Hoen werd toegevoegd aan die van het dorp en de familie gebruikte vervolgens die combinatie als haar eigen naam. Het aan de noordwestzijde van het plangebied gelegen slot Hoensbroek bezat sinds Hoensbroek in 1388 werd afgescheiden van Heerlen, heerlijke rechten en bleef van de 13de tot in de 20e eeuw onafgebroken in bezit van de familie Hoensbroek.

Industrialisatie

Tot het eind van de 19e eeuw was Heerlen een groot dorp met circa 7.000 inwoners. In 1896 werd er een treinstation gebouwd. Hierna begon het inwoneraantal van Heerlen te groeien. De mijnbouw ontwikkelde zich vanaf begin 20e eeuw. Op het grondgebied van Heerlen werden verschillende mijnen aangelegd. Heerlen werd in economisch opzicht de belangrijkste plaats in Zuid-Limburg. Ook Hoensbroek kwam door de aanleg van een mijnspoorlijn (richting Emma-mijn) verder tot ontwikkeling. De mijnsteenbergen, die op de mijnterreinen verschenen, betekenden een markante verandering van het landschap. Aan de oostzijde van het plangebied is een dergelijke berg nog aanwezig: de Koumenberg.



Deze berg is ontstaan door de steenstort van de Oranje Nassau Mijn III (O.N. III), die ter plaatse van de huidige woonbuurt Rennemig in Heerlerheide-West (ten oosten van het plangebied) was gevestigd . In de jaren '60 schakelde Nederland over op aardgas.

Steenstort mijnbouw

De sluiting van veel mijnen in de jaren zestig en zeventig, als gevolg hiervan, veranderde de sociale en economische structuur. Nieuwe bedrijfsterreinen werden aangelegd langs de nieuwe autowegen A76 en N281, zoals ook het aan de zuid-, zuidoostzijde van het plangebied gelegen bedrijventerrein Hoensbroek-Zuid (voormalig De Koumen). Ook werden nieuwe woongebieden aangelegd, zoals grote delen van Hoensbroek-Zuid.

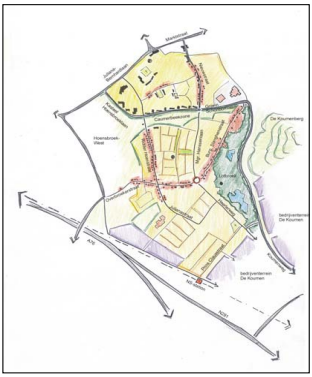
Gemeente Hoensbroek

Tot 1982 vormde Hoensbroek en enkele andere kernen een aparte gemeente onder de naam Hoensbroek. Bij de gemeentelijke herindeling ging een deel van het grondgebied naar de gemeente Nuth. Het overgrote deel werd samengevoegd met de gemeente Heerlen.

3.2.2 Stedenbouw

Heerlen is te karakteriseren als een 'gefragmenteerde', groene stad. Een stad die bestaat uit bebouwingskernen, omgeven door onbebouwde, groene ruimten.

Het onderhavig plangebied vormt (een deel van) zo'n bebouwingskern. Diverse groene ruimten omsluiten het gebied. Binnen het plangebied ligt aan de oostzijde, aansluitend op de Koumenberg, het groengebied Lotbroek. Aan de westzijde ligt het groengebied Hoensbroek-West, een onbebouwde, groene ruimte rondom het kasteel. Beide groengebieden worden met elkaar verbonden door de Caumerbeekzone, die het plangebied in oostwestelijke richting doorsnijdt.



Ruimtelijke structuur Hoensbroek Zuid

Binnen het plangebied kunnen een aantal structuurdragers worden onderscheiden. De reeds genoemde Caumerbeekzone vormt een herkenbare open groenzone binnen het plangebied. De Gravin van Schönbornlaan en de Kasteel Hoensbroeklaan, onderdeel van de hoofdontsluiting binnen het gebied, liggen parallel aan deze zone.

Verder kunnen twee min of meer evenwijdig aan elkaar liggende ontsluitingsroutes als structuurdragers worden aangemerkt. Beide routes doorkruisen het plangebied van noord naar zuid en sluiten aan op de wijkontsluitingswegen, respectievelijk de Juliana-Bernhardlaan, de Marktstraat en de Koumenweg. De oostelijke route wordt gevormd door de Nieuwstraat, de Mgr. Hanssenlaan en de Heerlerweg. De westelijke route, bestaande uit de Ridder Hoenstraat en de in het verlengde ervan gelegen Julianastraat, sluit via de Prins Mauritsstraat aan op de Heerlerweg.

Tot slot kan de oude lintstructuur, gevormd door de Overbroekerstraat en de Burgemeester Slanghenstraat, als structuurdrager worden aangemerkt. De kruising van deze route met de Monseigneur Hanssenlaan en Heerlerweg is als een herkenbaar middelpunt binnen het plangebied vormgegeven.

De Caumerbeekzone scheidt het plangebied in een noordelijk en een zuidelijk deel. Beide delen bestaan grotendeels uit woongebied. De ruimtelijke karakteristiek van de gebieden is echter verschillend.

Noordelijk deel

Het noordelijke deel van het plangebied ligt tussen het centrum van Hoensbroek en het dal van de Caumerbeek. De hoofdontsluitingswegen aan de randen, voor een belangrijk deel begeleid door forse bebouwing, vormen een duidelijke begrenzing van het gebied. De op deze wegen aansluitende Nieuwstraat en Ridder Hoenstraat zijn de structuurdragers binnen het noordelijke deel. Voor het overige kent dit gebied een minder heldere structuur.
Er is sprake van een aaneenrijging van een groot aantal compact bebouwde woonstraatjes en woonerfjes. Het verschil in hoogte, tussen het lagere beekdal en het hogere centrum, komt hier op diverse plaatsen tot uitdrukking. De bebouwing is zowel qua typologie als leeftijd zeer divers, wat een gevarieerd straatbeeld oplevert.

Zuidelijk deel

Het zuidelijke deel van het plangebied behelst de woonbuurt Nieuw-Lotbroek, die grotendeels in de vijftiger en zestiger jaren is gerealiseerd. De buurt kent een vrij heldere opzet, waarbij het rechtlijnige patroon van woonstraten is afgestemd op de van oudsher aanwezige bebouwingslinten. De bebouwing bestaat veelal uit reguliere eengezinswoningen (met name rijwoningen) van twee lagen met kap.

De ‘oorspronkelijke’ structuur is in de loop der jaren op plekken aangevuld en gewijzigd. Het gedeelte aan de zuidzijde heeft door wijzigingen een enigszins gefragmenteerd karakter gekregen en heeft weinig aansluiting op de rest van de buurt.

Conclusie

De Caumerbeekzone splitst het plangebied in twee delen, ieder met een eigen karakteristiek: een compact noordelijk deel en een meer regulier zuidelijk deel. De hoofdontsluitingstructuur deels bestaande uit oude elementen en deels uit latere toevoegingen verbindt beide delen met elkaar en zorgt voor de helderheid binnen het plangebied.

3.2.3 Bebouwing

Een groot deel van het plangebied is bebouwd. In het noordelijke deel is door een geleidelijke groei, verdichting en herontwikkelingen een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan. Het zuidelijke deel biedt een eenvormiger beeld omdat een belangrijk deel als één nieuwe, samenhangende woonbuurt is ontwikkeld. Latere ontwikkelingen hebben hier voornamelijk aan de randen plaatsgevonden. De bebouwingskarakteristiek van de twee deelgebieden wordt hier kort beschreven.

Noordelijk deel



De ontsluitingswegen Gravin van Schönbornlaan en de Kasteel Hoensbroeklaan, aan de zuidzijde van het gebied, worden begeleid door forse bebouwing.

Het zwembadcomplex `Otterveurdt` en de ernaast gelegen sporthal `In de Biessen` markeren de entree van het plangebied komend vanaf de Koumenweg.

Sporthal Varenbeuk, markant gebouw aan de Gravin Schönbornlaan

In het gedeelte tussen de Nieuwstraat en de Ridder Hoenstraat worden rijwoningen afgewisseld met portiekflats van 4 à 5 lagen. In de bocht ten westen van de Ridder Hoenstraat staan enkele hoogbouwcomplexen.

Aan de andere zijde van dit deelgebied, op de kop van de Pastoorskuilenweg, staat eveneens een hoogbouwcomplex van 6 à 7 lagen. Het binnengebied vormt een aaneenschakeling van woonstraatjes met zeer uiteenlopende bebouwing. Bij de oude bebouwingslinten (of fragmenten daarvan), met name langs de Nieuwstraat, Slakkenstraat en St. Jansstraat, is door de geleidelijke groei en de verdichting die heeft plaatsgevonden, een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan. Het betreft veelal halfvrijstaande en aaneen gebouwde woningen van twee lagen met kap.

Aan de zuidzijde, aansluitend op de Slakkenstraat, vormen enkele fraai vormgegeven arbeidershofjes een bijzonder gegeven zoals het hofje rond het Pastoor Roselaersplein.



Lintbebouwing langs de Nieuwstraat



Hofje rond het Pastoor Roselaersplein



De bebouwing ten noorden van de Slakkenstraat is van recentere datum. De situering van de bebouwing speelt hier nadrukkelijk in op het aanwezige reliëf. Dit komt met name tot uitdrukking in een gebouwencomplex van drie lagen, gelegen aan de Pannenberg.

Nieuwbouw aan de Burgemeester Martinstraat

Verder staan in dit deel voornamelijk reguliere eengezinswoningen van twee à drie lagen. Zo ook centraal binnen het noordelijke deel, aan de Kloosterstraat en Burgemeester Martinstraat, waar een herontwikkeling heeft plaatsgevonden.

Het voormalig onbebouwde terrein achter het zwembadcomplex en de sporthal is recentelijk eveneens tot woonlocatie getransformeerd. Aan een woonstraat zijn moderne vrijstaande woningen van twee lagen gebouwd.



Een bijzonder gebouw binnen het noordelijke deel vormt de kerk aan de Sint Jansstraat. Dit Gotische bouwwerk, zichtbaar vanuit verschillende richtingen, vormt een markant herkenningspunt binnen de omgeving.

Kerk aan de Sint Janstraat (gezien vanaf de Juliana Bernhardstraat)

Zuidelijk deel

In het zuidelijke deel bestaat de bebouwing grotendeels uit woonbebouwing uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw, toen een groot deel van Nieuw-Lotbroek werd gerealiseerd.



De oude bebouwingslinten aan de Ridder Hoenstraat, Overbroekerstraat en de Burgemeester Slanghenstraat (zie foto hiernaast) herinneren aan eerdere bewoning van het gebied. De woningen aan de Ridder Hoenstraat zijn veelal in een strakke rooilijn gebouwd en opgebouwd uit twee lagen met kap. In combinatie met wisselende kaprichtingen en kleurgebruik is een gevarieerd straatbeeld ontstaan.

Burgemeester Slanghenstraat

De Overbroekerstraat en Burgemeester Slanghenstraat worden gekenmerkt door een wat lossere bebouwingsstructuur.



De rechthoekige bouwblokken van de woonbuurt Nieuw-Lotbroek zijn op de beschreven lintenstructuur afgestemd. Het overgrote deel van de buurt bestaat uit rijwoningen van twee lagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. Halfvrijstaande en vrijstaande woningen zijn met name ten oosten van de Mgr. Hanssenlaan (zie foto hiernaast) en aan de Heerlerweg gerealiseerd.

Mgr. Hanssenlaan

Plaatselijk, zoals aan de westzijde van de Mgr. Feronlaan, heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is hierbij gehandhaafd.



Ten zuiden van de Nassaustraat en de Prins Mauritsstraat is de oorspronkelijke (bebouwings) - structuur in de loop der tijd gedeeltelijk aangepast. Hierbij is het rechtlijnige patroon van bebouwing en straten verlaten.

Bovendien zijn straten onderbroken. Hierdoor vormt dit deel een enigszins gefragmenteerd en een opzichzelfstaand woongebied.

Hofje aan de Prins Willemstraat

Het deel, gelegen tussen Nassaustraat en Prins Mauritsstraat én de Prins Hendrikstraat en Prins Willemstraat (zie foto hierboven) is ingevuld met geschakelde woningen. Deze zijn in een verlopende rooilijn gebouwd en vormen naar de straat gerichte hofjes.

Ten zuiden van de Prins Willemstraat is een jaren '80-woonerf gerealiseerd, dat qua structuur op zichzelf staat binnen de buurt. Verder zijn de geschakelde bungalows ten zuiden van de Prins Clausstraat niet op de openbare weg georiënteerd maar gericht op een centraal hof.

Ten westen van de Ridder Hoenstraat is de buurt uitgebreid met kleine woonerfjes. Het betreft een woonerfje aan de Onderste Wehr en een woonerfje (Overbroekerf) achter de bebouwing aan de Overbroekerstraat.



Beide woongebieden bestaan voornamelijk uit halfvrijstaande en geschakelde woningen van twee lagen met kap. Nog recenter is een kleine inbreidingslocatie aan het spoor.

Achter de nieuwbouw aan de Verlengde Klinkertstraat is een klein hofje, het Prins Constatijnhof, gerealiseerd.

Prins Constatijnhof

Naast woonbebouwing is binnen dit gebied ook enige bedrijfsbebouwing aanwezig. Aan de Verlengde Klinkertstraat, parallel aan het spoor, ligt een zone met overwegend kleinschalige bedrijfsbebouwing (zie onderstaande foto).



Ten zuid- en zuidoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Hoensbroek-Zuid (voormalig bedrijventerrein Ten Esschen, Wijngaardsweg en De Koumen).De bedrijfspercelen grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Prins Clausstraat.

Bedrijfsbebouwing aan de Verlengde Klinkertstraat

Binnen het zuidelijk deel is op een aantal plaatsen bijzondere bebouwing aanwezig. De kerk aan de Mgr. Feronlaan (zie foto) is een architectonische blikvanger en vormt een belangrijk oriëntatiepunt binnen de buurt.



Verder vormt de woonbebouwing aan de Margrietstraat en aan de Christinastraat een aantrekkelijk, ingetogen geheel van bijzondere kwaliteit.

Een nieuw appartementencomplex in de stijl van een oude Limburgse hoeve vormt tot slot een markant gebouw binnen de groenzone Lotbroek.





Kerk aan de Mgr. Feronlaan **Margrietstraat** **Hoeve Lotbroek**

3.2.4 Groenvoorzieningen

Binnen het plangebied liggen een tweetal structurele groengebieden met name Lotbroek en de Caumerbeekzone. De ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden van deze gebieden worden hierna kort beschreven (Bron: Nota natuur en Landschap in Heerlen). Aangrenzend aan het plangebied liggen groengebieden die op Lotbroek en de Caumerbeekzone aansluiten. Het betreft respectievelijk de Koumenberg en Hoensbroek-West, de groenzone rondom het kasteel Hoensbroek.



Het aan de oostzijde van het plangebied gelegen Lotbroek is een vochtig natuurgebied, bestaande uit bos (populieren), moeras en aangelegde vijvers.

De ecologische waarden van het gebied houden verband met het ter plaatse optreden van kwel. Binnen het stadslandschap vormt Lotbroek een waardevol en bijzonder gebied.

Vijver in het groengebied Lotbroek

Het vochtige, natuurlijke karakter van het laag gelegen terrein aan de voet van de Koumenberg (een groen afgewerkte mijnsteenberg) vormt een bijzonder gegeven.

Door de ingesloten ligging tussen de Koumenberg, industrieterrein de Koumen en de woonbuurt Nieuw-Lotbroek is de relatie (visueel en functioneel) van Lotbroek met andere groengebieden beperkt.

Het Caumerbeekdal is een lijnvormig groengebied met een sterk variërend karakter. Het binnen het plangebied gelegen deel (tussen de Koumenberg en Hoensbroek-West) vormt een open zone binnen het woongebied en heeft het karakter van een plantsoen. In dit deel liggen geen bronnen of kwelzones.



De Caumerbeek is hier overkluisd en de ecologische waarden zijn beperkt. Ook heeft het gebied in groter verband geen recreatieve betekenis in de huidige situatie. Het gebied fungeert wel als een aantrekkelijk, groot plantsoen voor het aangrenzend woongebied.

De Caumerbeekzone met de overkluisde Caumerbeek

Aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan het groengebied Hoensbroek-West, ligt een grote onbebouwde ruimte. Deze bestaat uit weide- / akkergrond aan weerszijde van de Verlengde Klinkertstraat. De gronden maken geen deel uit van de groengebieden zoals deze in de Nota Natuur en Landschap in Heerlen zijn opgenomen.



Naast deze grotere, structurele groengebieden in en aan de rand van het plangebied ligt verspreid over het gebied nog een aantal kleinere groenplekken.

In het noordelijke deel is weinig groen aanwezig. Centraal in de arbeidershofjes ligt een plantsoen zoals de afbeelding hiernaast laat zien.

Hofje met arbeiderswoningen rondom een plantsoen



Achter de rijwoningen en portiekflats aan de Kasteel Hoensbroeklaan is verder nog een speelterrein aanwezig.
Voor het overige is het groen binnen dit deel beperkt tot een aantal groenstroken. In het zuidelijke deel vormt het groen nadrukkelijker een onderdeel van de stedenbouwkundige structuur.

Plantsoen met speelruimte aan het Schout Franssenplein

Op bepaalde plekken betreft het een verbreding of verbijzondering van het straatprofiel en heeft het groen alleen visueel betekenis. Op een aantal andere plekken zijn specifieke speelruimten gecreëerd.

3.2.5 Bodem

Bodemopbouw en geomorfologie

De geomorfologische ontstaanswijze en de opbouw van de bodem in de gemeente Heerlen is bijzonder complex. In perioden tot 2,5 miljoen jaar (het Tertiair) geleden zijn organische afzettingen (bruinkool) en mariene afzettingen (kalksteen, zilverzand) ontstaan. Als gevolg van tektonische bewegingen aan het eind van het Tertiair werd de Maas, die voordien oostelijk van Heerlen stroomde, in westelijke richting verplaatst, waarbij de Maas zich bovendien steeds dieper insneed. Het trapvormige terrassenlandschap dat hierbij is ontstaan, is enigszins gemaskeerd door de hierna afgezette löss. Op steile hellingen heeft erosie weer geleid tot de afvoer van löss, waardoor oudere afzettingen aan de oppervlakte zijn gekomen. In de beekdalen zijn beekdalafzettingen aanwezig, met name uit de periode vanaf 10.000 jaar geleden tot nu (Holoceen).

De maaiveldhoogte van het gebied varieert tussen circa 90 meter +NAP in het zuiden van het plangebied en circa 80 meter +NAP in het midden en het noorden van het plangebied.

Geohydrologische situatie

De omgeving van Heerlen wordt gekenmerkt door een grote mate van tektoniek. In de regio liggen meerdere van zuidoost naar noordwest verlopende breuken, waarvan de Kunradebreuk, de Benzenradebreuk, de Heerlerheidebreuk en de Feldbiss de belangrijkste zijn. De Feldbiss is de meest noordelijke van deze breuken en vormt de scheiding tussen Zuid-Limburg en de Roerdalslenk. Het plangebied ligt globaal halverwege de Heerlerheidebreuk en de Benzenradebreuk.

In onderstaande tabel is de globale bodemopbouw voor het plangebied weergegeven.

Diepte (m t.o.v. NAP)	Lithologie	Lithostratigrafie	Geohydrologie
maaiveld tot +10	Fijn zand, klei	Formatie van Breda, Rupel en Tongeren	Slecht doorlatende laag
+10 tot –30 m	Mergel, kalksteen	Formaties van Maastricht en Houthem	Watervoerende laag
–30 tot –90	Fijn zand	Zanden van Vaals	Watervoerende laag
dieper dan -90	Steenkool en andere steensoorten	Carboon	Geohydrologische basis

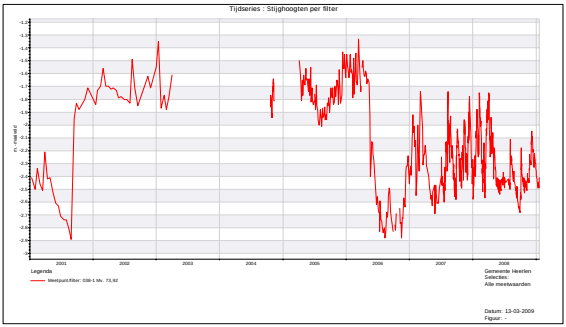
Tabel 1: Geohydrologische opbouw

Het ondiepe grondwater wordt niet of nauwelijks gehinderd door het voorkomen van de breuken. De diepere watervoerende lagen worden door deze breuken wel sterk beïnvloed: ter plaatse van een breuk ligt een watervoerende laag vaak ter hoogte van een scheidende laag, waardoor de grondwaterstroming sterk wordt beperkt.

3.2.6 Waterhuishouding

Grondwater

Het grondwater stroomt in het plangebied globaal in noordwestelijke richting. De grondwaterspiegel in het plangebied varieert van 72-80 meter +NAP. Binnen het plangebied zijn twee peilbuizen van het gemeentelijk grondwatermeetnet aanwezig. Uit de beschikbare gegevens valt op te maken dat de grondwaterstand in het zuidwestelijk deel van het bestemmingsplan varieert van ca. 9m-4m –maaiveld. In de overige gebieden zijn grondwaterstanden tot enkele tientallen centimeters beneden maaiveld niet ongewoon. In figuur 1 is het verloop van de grondwaterstand van peilbuis 038 (Mgr. Hanssenlaan t.h.v. brug) weergegeven.



Figuur 1: Grondwaterstand in meters minus maaiveld

Oppervlaktewater

In het plangebied loopt nabij de Hoensbroeklaan van oost naar west de overkluisde Caumerbeek. Zoals in hoofdstuk 2 onder 2.3.5 'Inrichtingsvisie beken' is aangegeven, is het de bedoeling dat de Caumerbeek uiteindelijk 'ontkluisd' en opnieuw ingericht zal worden. Aan de oostzijde van het plangebied liggen enkele vijvers, tussen de Heerlerweg en de Koumenweg. Deze wateren af via de Lotbroekerbeek welke uiteindelijk in de overkluisde Caumerbeek uitmond.

Grondwateronttrekking

Binnen een kilometer van het plangebied is een geregistreerde grondwateronttrekking aanwezig. Schiffers Food BV aan de Wijngaardsweg onttrekt grondwater ten behoeve van de productie van o.a. frisdranken. Per jaar wordt op grote diepte (formatie van Maastricht) tussen de 300.000 en 450.000 m^3 grondwater opgepompt. Op ruim 1,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied lag de drinkwaterwinning van pompstation Rivieren. Sinds 2001 wordt daar geen grondwater meer onttrokken.

Bodem- en grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied Hoensbroek-Zuid ligt geheel buiten het bodembeschermingsgebied Mergelland. Er zijn ten aanzien van bodembescherming dus geen bijzondere restricties. In het plangebied ligt ook geen grondwaterbeschermingsgebied.

Aanbevelingen
Vroegtijdig in het traject van toekomstige planvorming en ontwikkelingen in het bestemmingsplan “Hoensbroek-Zuid”, dient rekening gehouden te worden met de waterhuishoudkundige gegevens van deze waterparagraaf.

Per ontwikkelingslocatie is het wenselijk, de mogelijkheden voor waterhuishoudkundige oplossingen, te analyseren.
Naar aanleiding van de hier bovenstaande beschreven situatie, dient rekening gehouden te worden met de volgende aandachtspunten:

- indien afkoppeling gewenst is, de “voorkeurstabel afkoppelen” van de Limburgse waterbeheerders volgen;
- in de planfase voldoende ruimte reserveren voor bergen c.q. infiltreren;
- zowel de bovengrond als de ondergrond zijn plaatselijk slecht doorlatend. Indien infiltratievoorzieningen geprojecteerd worden (boven GHG), de verticale doorlatendheid van de bodem onderzoeken. Dit in verband met de dimensionering van de infiltratievoorzieningen;
- waarborging van waterkwaliteit afvoer hemelwater naar infiltratievoorzieningen;
- bij projectie van wegen, gebouwen, kruipruimte/kelder en tuinen rekening houden met plaatselijk hoge grondwaterstanden;
- aandacht voor het aanvragen van vergunningen (o.a. Keur);
- ambitieniveau “eerlijk water” handhaven;
- voldoen aan de aansluitverordening riolering Gemeente Heerlen 2006 voldaan moet worden. Deze is onlangs van kracht geworden. Hierin is een minimale bergingseis van hemelwater (minimale berging van 20 mm per 100 m^2 verhard) geformuleerd, welke op eigen terrein moet worden geborgen.

3.2.7 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

De Koumenweg, Gravin Schönbornlaan en Nieuwstraat zijn de wijkontsluitingswegen binnen het plangebied. Deze wegen vormen onderdeel van de hoofdontsluitingstructuur van Heerlen. Via deze wegen beschikt het plangebied over korte, directe verbindingen met de N281 en A76 en met het centrum van Hoensbroek en Heerlen. Een stelsel van ontsluitingswegen sluit op de genoemde wijkontsluitingswegen aan. In het verlengde van de Gravin Schönbornlaan ligt de Kasteel Hoensbroeklaan, die een directe verbinding vormt met de wijkontsluitingsweg Juliana-Bernhardlaan, ten noorden van het plangebied.



Verder zijn er twee min of meer parallel aan elkaar gelegen routes, die het plangebied in noord-zuidelijke richting doorsnijden. De oostelijke route wordt gevormd door de op de Nieuwstraat aansluitende Mgr. Hanssenlaan en de Heerlerweg.

De kruising van deze route met de oude lintstructuur Overbroekerstraat – Burgemeester Slanghenstraat is verbijzonderd.

Pastoor van den Boorenplein

Het verkeersplein Pastoor van den Boorenplein met begeleidende, rondgaande bebouwing vormt een centraal oriëntatiepunt in de ontsluitingsstructuur van het gebied.



De Heerlerweg sluit in het zuidoosten van het plangebied aan op de Koumenweg. De Ridder Hoenstraat en de Julianastraat vormen de westelijke route. Via de Prins Mauritsstraat sluit deze route aan op de Heerlerweg.
Beide ontsluitingsroutes worden door een enkele of dubbele bomenrij begeleid. Het profiel bestaat uit een geasfalteerde rijbaan met parkeermogelijkheden en aan weerszijden trottoirs.

Julianastraat

Specifieke voorzieningen voor fietsers ontbreken. De overige straten binnen het plangebied fungeren als erfontsluitingsstraten. Deze sluiten direct of indirect op de beschreven ontsluitingsstructuur aan.

Paden

Binnen de groengebieden Caumerbeekzone en Lotbroek liggen specifieke voetgangerspaden. Dit zijn aantrekkelijke wandelgebieden in de directe omgeving. Verder zijn binnen het plangebied geen specifieke voetpaden van relevante betekenis aanwezig.

Openbaar vervoer

Aan de zuidwestzijde van het plangebied, in het verlengde van de Prins Clausstraat, ligt een klein NS-station. Het vormt een halte voor stoptreinen tussen Sittard en Heerlen.
De Juliana Bernardlaan, de route Nieuwstraat - Monseigneur Hanssenlaan - Heerenweg en de Verlengde Klinkertstraat maken deel uit van het netwerk van busroutes.

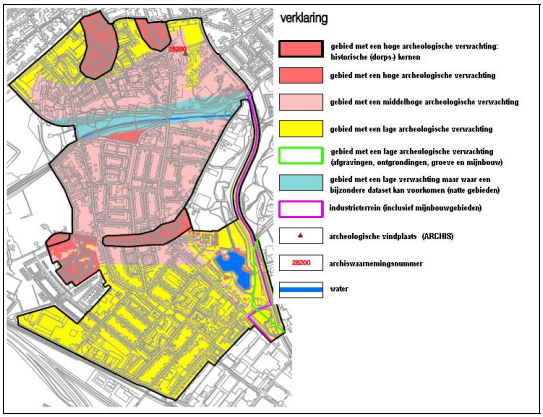
3.2.8 Archeologie

Het POL
Uit het POL blijkt dat binnen het plangebied enkele gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde liggen. De enige archeologische waarneming heeft betrekking op verplaatste vondsten, afkomstig van elders.

`Archeologische verwachting- en cultuurhistorische advieskaart`
Zoals uit de "Archeologische verwachting- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth" blijkt (zie bijgevoegd fragment van de archeologische- en cultuurhistorische verwachtingskaart) omvat het plangebied de navolgende archeologische waarde:

- een gebied met hoge archeologische verwachting: historische (dorps-)kernen;
- een gebied met hoge archeologische verwachting;
- een gebied met middelhoge archeologische verwachting;
- een gebied met lage archeologische verwachting;
- een gebied met lage archeologische verwachting (afgravingen, ontgrondingen, groeve en mijnbouw);
- een gebied met een lage verwachting maar waar een bijzondere dataset kan voorkomen (natte gebieden);
- een industrieterrein (inclusief mijnbouwgebieden).

De gebieden waarvoor een gegrond vermoeden bestaat, zoals op het kaartfragment aangegeven, van de aanwezigheid van hoge archeologische waarden, zijn via de archeologische verwachting- en advieskaart expliciet beschermd. Voor het resterende deel van het plangebied, waarvoor geen (gegronde) vermoedens bestaan omtrent de archeologische waarde, wordt het als een onevenredig zware belasting gezien om bovenbedoelde regel op voorhand ook voor deze gebieden te laten gelden. Dit neemt niet weg, dat er op grond van artikel 47 van de Monumentenwet 1988 een algemene meldingsplicht bestaat voor vondsten die - waar dan ook - worden gedaan bij bouw- of aanlegactiviteiten of bij andere werkzaamheden; wanneer iemand daarbij iets vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, is hij verplicht hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij de burgemeester.



3.2.9 Monumenten en cultuurhistorie

De in de paragrafen 3.2.2 en 3.2.3 omschreven waarden genieten geen aparte bescherming op basis van de Monumentenwet 1988.

3.2.10 Kabels- en leidingen

Op noordgrens van het plangebied en de zuidgrens van het bestemmingsplan Hoensbroek-Centrum ligt een hogedrukgastransportleiding. Er is tevens een tweetal straalpaden over het plangebied gelegen. Deze zijn op de plankaart als zodanig weergegeven, inclusief een beschermingszone van 100,00 meter aan weerszijden van het straalpad.

3.3 Voorzieningen

3.3.1 Bedrijvigheid

Binnen het plangebied komen een aantal bedrijfsvoorzieningen voor. Een tweetal grotere bedrijfsterreinen, met zowel kleinschalige als grootschalige bedrijfsbebouwing, is gelegen aan de Verlengde Klinkertstraat. Deze zijn in de voorschriften en op de plankaart als bedrijfsbestemming opgenomen. De bij deze bedrijven toegestane bedrijfswoningen zijn, via de Romeinse differentiatiecodering I, positief bestemd. Bij de bedrijfsvoorzieningen behoren tevens twee tankstations, gelegen aan de Nieuwstraat en aan De Koumen (laatstgenoemde inclusief LPG). Beide zijn in de voorschriften en op de plankaart bestemd als bedrijfsbestemming met bijbehorende milieucategorie (categorie 2 voor tankstations zonder LPG en categorie 3 indien met LPG). Verder zijn er aan de Montfortstraat, de Prins Clausstraat en de Paludestraat kleinere bedrijfslocaties gelegen. Ook zijn er verschillende bedrijven via een Romeinse differentiatiecodering VIII ingepast.

3.3.2 Centrumvoorzieningen

Binnen het plangebied komen, binnen een bouwblok aan de Mgr. Hanssenlaan, de centrumvoorzieningen detailhandel en horeca voor. Aan de Paludestraat en de Nieuwstraat zijn kantoren aanwezig. Binnen een aantal centrumvoorzieningen (zie plankaart en voorschriften) zijn teven de differentiaties I, II, V en VIII opgenomen om functies voor afwijkend gebruik mogelijk te maken. Achtereenvolgens zijn dat een woon-maatschappelijke- dienstverlenende en een bedrijfsmogelijkheid.

3.3.3 Agrarische voorzieningen

Binnen het plangebied is aan de Overbroekerstraat een locatie gelegen waar een agrarisch bedrijf mogelijk is.

3.3.4 Recreatieve voorzieningen

Binnen de recreatieve voorzieningen heeft het plangebied een aantal mogelijkheden voor dag- en sportieve recreatie. Betreffende de dagrecreatie liggen verspreid over het gebied twee speeltuinen, Nieuw Lotbroek en De Smidse. De sportieve recreatie betreft een grotere locatie aan de Gravin van Schönbornlaan met accommodaties voor tennis en indoor (L.T.C. Hoensbroek en sporthal In de Biessen) en de zwemsport (zwemparadijs Otterveurdt).

3.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied zijn diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd, waaronder een multifunctionele accommodatie, een bejaardenvoorziening, een aantal gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (trafo`s). Betreffende de nutsvoorzieningen is een hogedruk-

gasvoedingsleiding en een straalpad als primaire bestemming in het plan opgenomen. Verder bevat dit plan nog voorzieningen voor onderwijs en voorzieningen van religieuze aard. Deze voorzieningen zijn in de voorschiften en op de plankaart bestemd als maatschappelijke doeleinden.

4 REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN

Hoensbroek-Zuid is een volledig conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat in dit hoofdstuk volstaan wordt met een beschrijving van de huidige milieukwaliteit ter plaatse.

4.1 Bodem

Voor de gemeente Heerlen is sinds 1 januari 2005 het bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeleidsplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve het richtinggevend kader (uiteraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering. Als uitwerking van het bodembeleid is een bodembeheerplan en een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Op basis hiervan is gemeente opgedeeld in een aantal deelgebieden en per deelgebied zijn voor de diverse componenten (zware metalen, PAK, EOX en minerale olie) achtergrondgrenswaarden opgesteld. De achtergrondgrenswaarde is de waarde die bepaald wordt door de ondergrens van het 80% betrouwbaarheidsinterval rondom de negentig-percentielwaarde. Op basis van een vergelijking tussen de achtergrondgrenswaarde en de resultaten van de in het gebied uitgevoerde bodemonderzoeken volgen al dan niet een aantal acties. Uitgangspunt hierbij is:

A. Buiten grootschalig diffuus verontreinigde gebieden:

- Fungeren de BGW als terugsaneerwaarde bij saneringen.
  Geldt de streefwaarde als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem (stand-still principe).
- Gelden de BGW als bodemkwaliteitseis bij bestemmingsplanherzieningen.

B. Binnen grootschalig diffuus verontreinigde gebieden:

1. Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (achtergrondgrenswaarde Cagr) lager is dan of gelijk is aan de BGW-1:
- Gelden de BGW als terugsaneerwaarde bij saneringen.
- Gelden de achtergrondgrenswaarden (Cagr) (met als maximum de BGW-1) als bodemkwaliteitseis bij hergebruik van grond als bodem binnen de regels van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet.
- Gelden de BGW als minimale bodemkwaliteitseis bij nieuwe activiteiten zoals bestemmingsplanherzieningen en bouwplannen.

2. Waar de gebiedseigen bodemkwaliteit (achtergrondgrenswaarden Cagr) hoger is dan de BGW -1:

- Gelden de achtergrondgrenswaarden (Cagr) als terugsaneerwaarde bij saneringen (gevalscontour).
- Gelden de achtergrondgrenswaarden als minimale bodemkwaliteitsdoelstelling bij hergebruik van grond als bodem.
- Gelden de achtergrondgrenswaarden als minimale bodemkwaliteitsdoelstelling bij nieuwe activiteiten zoals bestemmingsplanherzieningen en bouwplannen
- Daar waar de achtergrondgrenswaarde groter is dan het aanvaardbaar risiconiveau Carn geldt het aanvaardbaar risiconiveau als minimale kwaliteitsdoelstelling.

Voor alle situaties geldt dus dat de bodemkwaliteit van de omgeving (hetzij schoon, hetzij in bepaalde mate verontreinigd) het uitgangspunt vormt bij de aanpak van een bodem-verontreiniging én dat de meest gevoelige functie binnen de bestemming bepalend is voor de te realiseren bodemkwaliteit. Het ‘keren’ van de bodem om zodoende de schone ondergrond uit te wisselen met de verontreinigde leeflaag is te allen tijde verboden.

Voor het grondwater geldt het standstillprincipe, met uitzondering uiteraard van de te saneren locaties waar lokaal een kwaliteitsverbetering wordt nagestreefd. Voor de gebieden met een bijzondere functie (het bodembeschermingsgebied Mergelland) zal telkens bepaald worden of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor niet gebiedseigen immobiele verontreinigingen en mobiele verontreinigingen geldt het beleid zoals geformuleerd in hoofdstuk 6 van het bodembeleidsplan.

Ter bepaling of sprake is van een nieuwe situatie en er derhalve een toetsing aan de achtergrondgrenswaarden dient plaats te vinden geldt het gestelde in het bodembeleidsplan Heerlen: Er is sprake van een bodemhygiënisch nieuwe situatie indien aan tenminste één van de volgende twee voorwaarden is voldaan (zie ook het bodembeleidsplan Heerlen):
Er vindt meer dan 25 m^3 grondverzet plaats.
Er is sprake van een verschuiving in de functie, de bestemming of het feitelijk gebruik die leidt tot een toename van het blootstellingsrisico.

De voor onderhavig deelgebied geldende achtergrondgrenswaarden zijn opgenomen in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart die eenmaal per vier jaar opnieuw vastgesteld wordt. Er zijn achtergrondgrenswaarden opgesteld voor de bodem tot 2,00 meter maaiveld.

Nieuwe activiteiten binnen het plangebied dienen te voldoen aan de bodemkwaliteitseis in de vorm van de achtergrondgrenswaarden. Het bestemmingsplan Hoensbroek Zuid is een beheersplan. Nieuw activiteiten zijn derhalve niet aan de orde.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaai

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is (er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats), is de regeling van afdeling 2 van hoofdstuk VI (nieuwe situaties) Wet geluidhinder niet van toepassing. Lid 4 van artikel 76 Wet geluidhinder bepaalt immers ‘Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste, tweede en derde lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de weg opgenomen bebouwing en andere geluidsgevoelige objecten, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn’. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

4.2.2 Spoorweglawaai

Ten aanzien van spoorweglawaai geldt hetzelfde als hetgeen gesteld is ten aanzien van wegverkeerslawaai.

4.2.3 Industrielawaai

De vestiging van dan wel de uitbreiding tot inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, voorheen zogenaamde A-inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder), is expliciet uitgesloten. Zoneringen zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

De juridische grondslag voor luchtkwaliteit wordt verwoord in het Besluit luchtkwaliteit. Met het besluit implementeert ons land richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht (Pb EG L163) in de Nederlandse wetgeving. In het Besluit luchtkwaliteit zijn tevens voor koolmonoxide en benzeen regels opgenomen.

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mens en dier. De grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan, dat op een aangegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient aan de grenswaarden getoetst te worden.

In de toelichting van het Besluit luchtkwaliteit wordt verder aangegeven dat het bij de toepassing van dit besluit om die bevoegdheden gaat, bij de uitoefening waarvan de luchtkwaliteit ten aanzien van de betreffende stof daadwerkelijk beïnvloed kan worden.

Het voorliggende plan is een beheersplan, dat wil zeggen dat er geen nieuwe bestemmingen zullen worden toegevoegd dan wel dat bestemmingen zullen worden gewijzigd. Evenmin zullen nieuwe bronnen van luchtverontreiniging in het plan worden opgenomen. Derhalve kan worden volstaan met een korte beschrijving van de luchtkwaliteit voor de ongewijzigde bestaande situatie.

In de rapportage 'Luchtkwaliteit 2003" wordt voor de stoffen koolmonoxide, zwaveldioxide, benzeen en lood geen overschrijding van de grenswaarden dan wel plandrempels gerapporteerd voor wegvakken gelegen in het plangebied. Voor de parameter 'stikstofdioxide' wordt voor de wegen Heerlerweg en Juliana Bernardlaan een grenswaardenoverschrijding gerapporteerd van de jaargemiddelde concentratie. Voor deze wegen wordt tevens een overschrijding gerapporteerd voor de jaargemiddelde en daggemiddelde concentratie van 'fijn stof'.

Voor de prognosejaren 2010 en 2015 blijkt dat de generieke maatregelen die vanwege rijksoverheid en EU-programma's worden getroffen leiden tot een verbetering van de emissie van voertuigen op de weg. Deze maatregelen zullen leiden tot een verbetering voor zowel 'fijn stof' als 'stikstofdioxide'. Momenteel wordt er bijvoorbeeld in Nederland gewerkt aan het grootschalig stimuleren van toepassing van roetfilters in dieselauto's. Op Europese schaal wordt er gewerkt aan de Euro-4 en Euro-5 norm voor personenauto's

4.4 Externe veiligheid

De invloed van activiteiten met gevaarlijke stoffen op de externe veiligheid kan over twee vormen verdeeld worden:
Risico ten gevolge van in of in de buurt van het plangebied gelegen inrichtingen
Risico ten gevolge van transport met gevaarlijke stoffen

Beleidskader

Het beleid ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in verschillende beleidsstukken. Voor het transportrisico is dit de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor inrichtingen (bedrijven) is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Het PR is de plaatsgebonden kans per jaar, op overlijden voor een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Voor het PR geldt een getalsnorm inhoudende de maximale toelaatbare overlijdenskans voor een individu van:

- 1 op 100.000 per jaar (10^{-5}/j) voor bestaande situaties
- 1 op 1.000.000 per jaar (10^{-6}/j) voor nieuwe situaties en bestaande situaties in 2010.

Hierop zijn enkele nuances aan te brengen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. In het geval van het plangebied Hoensbroek-Zuid gaat het om een beheersplan, dit wordt gezien als een bestaande situatie.
Aangezien geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, hoeft enkel getoetst te worden of geen "saneringssituaties" bestaan. Dat wil zeggen dat ter plaatse van een kwetsbaar object het risico hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Tevens wordt het GR beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting welke kan ontstaan ten gevolge van een incident. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Deze wordt over het algemeen begrensd door de 1% letaliteitgrens (het gebied waarbinnen nog 1% van de bevolking kan komen te overlijden). Voor het GR geldt geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Tevens geldt de "verantwoordingsplicht". Aangezien het hier om een beheersplan gaat, zal het groepsrisico bij een risicobron niet wijzigen. Het GR is daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Inventarisatie potentiële risicobronnen

Binnen het plangebied is sprake van gemengde bestemmingen (wonen, bedrijven) en bevinden zich de volgende potentiële bronnen met een veiligheidsrisico:

- Tankstation S.W.A. Prevoo C.V. zonder LPG. Tankstations zonder LPG vallen niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit tankstation levert derhalve geen potentieel extern veiligheidsknelpunt op.

- Tankstation De Koumen/Servauto met LPG. Uit gegevens van de gasleverancier kan geconcludeerd worden dat de doorzet niet meer dan 1.000 m^3 per jaar bedraagt. Doch is dit tankstation niet gelimiteerd en moet wettelijk uitgegaan worden van een doorzet >1.500 m^3. Voor het bepalen van de effectafstanden dient dan een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd te worden. Op dit moment is het Plaatsgebonden risico en het Groepsrisico niet inzichtelijk en kan er niet van uitgegaan worden dat de situatie voldoet. Wordt het tankstation echter gelimiteerd tot een doorzet tot 1.000 m^3, dan wordt het tankstation gezien als een categoriale inrichting en gelden volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen afstanden van 25 meter (10^{-5}) en 45 meter (10^{-6}) voor het PR. Dan zal de situatie wel voldoen aan de wet- en regelgeving, want binnen de 10^{-5} contour (25 meter) liggen geen kwetsbare objecten. De dichtstbijzijnde kwetsbare objecten (woningen) liggen op circa 90 meter afstand vanaf het vulpunt. De gemeente is voornemens het tankstation te limiteren. Totdat het tankstation is gelimiteerd voldoet de situatie niet aan de huidige wet- en regelgeving.

- Een propaantank met een inhoud tot 5 m^3 bij het bedrijf Laeven aan de Frederikstraat. Volgens het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer heeft een dergelijke tank een veiligheidsafstand van 40 meter tot woningen. De dichtstbijzijnde woningen staan op een afstand van circa 60 meter. Deze propaantank levert derhalve geen potentieel extern veiligheidsknelpunt op voor het plangebied Hoensbroek-Zuid.

- In het plangebied lopen aardgasleidingen met een druk van 10 bar en van 8 bar. De grootste buis is 12 inch in diameter. Voor een aardgastransportleiding met deze afmetingen geldt geen PR van 10^{-6} of hoger, waardoor het plangebied voldoet wat betreft het PR. Het GR is in dit geval niet relevant aangezien het bestemmingsplan geen ontwikkelingsplan betreft.

In het omringende gebied zijn aanwezig:

Op een afstand van circa 100 meter tot het plangebied zijn twee propaantanks met een inhoud van 1 m^3 en 5 m^3 aanwezig bij respectievelijk Dicker en Schutz en Gas Engine Technology aan de Economiestraat. Een propaantank met een inhoud van 1 m^3 heeft conform het Besluit voorzieningen en installaties Milieubeheer een veiligheidsafstand van 25 meter tot woningen. Een propaantank met een inhoud van 5 m^3 heeft een veiligheidsafstand van 40 meter tot woningen. Aangezien de afstand tot het plangebied circa 100 meter bedraagt leveren deze propaantanks geen potentieel extern veiligheidsknelpunt op voor het plangebied Hoensbroek-Zuid.

Op een afstand van circa 150 meter tot het plangebied is een bedrijf met chemische installaties aanwezig (IJzergieterij Globe B.V.). Het betreft een ijzergieterij met een capaciteit van 75.000 ton/jaar. IJzergieterij Globe B.V. heeft o.a. CO_2 en O_2 in reservoirs, diverse gascilinders, oplosmiddelen en Carbid in opslag. Tijdens de vergunningprocedure van de onlangs verleende revisievergunning is gebleken dat het effectgebied binnen het terrein van de inrichting blijft. Gezien de hoeveelheid opslag valt IJzergieterij Globe B.V. niet onder het Bevi en levert derhalve geen extern veiligheidsknelpunt op.

Op een afstand van circa 150 meter ligt de rijksweg A76. Deze wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen per tankauto. Volgens de Risicoatlas wegvervoer uit 2003 heeft dit voor het huidige transport geen 10^{-6} contour voor het PR tot gevolg. Ook met inachtneming van een beperkte toename van het transport in de toekomst reikt een 10^{-6} contour niet over het plangebied. Het GR is in dit geval niet relevant aangezien het bestemmingsplan geen ontwikkelingsplan betreft.

In het kader van de ontwikkelingen rondom het stationsgebied heeft TNO in opdracht van de gemeente Heerlen een studie uitgevoerd waarbij de consequenties bekeken zijn, die het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor,op planvorming in de spoorzone kunnen hebben. Hierbij is de Circulaire risiconormering voor vervoer gevaarlijke stoffen als richtlijn gebruikt. Uit de risicoanalyse uit de TNO studie blijkt dat er in de spoorzone geen 10-6 contour optreedt. Het plaatsgebonden risico legt dus geen beperkingen op. Planontwikkelingen in de spoorzone veroorzaken wel een toename van het groepsrisico maar geen overschrijding van de oriënterende waarde. Nadere toelichting over bovenstaande is terug te vinden in het onlangs vrijgegeven TNO-rapport B&O-A R 2005/205 Externe Veiligheid spoorzone Heerlen.

Verder bevinden zich in en rond het plangebied geen inrichtingen of transportroutes die een potentieel extern veiligheidsknelpunt opleveren voor Hoensbroek-Zuid.

5 HET BESTEMMINGSPLAN

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan is één van de beheersbestemmingsplannen die in het kader van de actualiseringslag bestemmingsplannen de komende jaren voor het grondgebied van de gemeente Heerlen gemaakt gaan worden. Doel van deze operatie is om de gehele gemeente van een actuele bestemmingsplanregeling te voorzien.

Het plan wordt beheersbestemmingsplan genoemd omdat het voor een gebied gaat gelden dat in feite al is ingevuld en dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Er is dus geen sprake van grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt, om tot een goede beheersituatie te komen, een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De geldende plannen zijn namelijk sterk verouderd. Het nieuwe beheersbestemmingsplan heeft tot doel deze oude plannen te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Heerlen voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied. Behoud en versterking van de aanwezige kwaliteit en aandacht voor de nodige flexibiliteit zijn uitgangspunten voor het beheersplan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende voorschriften de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Onze gemeente hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel is een standaard voor het maken van voorschriften bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de voorschriften is gedetailleerd van aard. In de volgende paragraaf worden de in het onderhavige bestemmingsplan gebruikte bestemmingen nader toegelicht.

5.2 Indeling voorschriften

In deze paragraaf is de indeling van de voorschriften en een artikelsgewijze toelichting opgenomen.

5.2.1 Hoofdstuk 1: inleidende voorschriften

Dit hoofdstuk bevat de artikelen 1 t/m 3:

Artikel 1	bevat noodzakelijke begripsbepalingen welke worden gebruikt in de voorschriften;
Artikel 2	zet uiteen op welke wijze gemeten dient te worden;
Artikel 3	regelt hoe omgegaan dient te worden met ‘andere wettelijke bepalingen’.

5.2.2 Hoofdstuk 2: algemene voorschriften

Dit hoofdstuk bevat de artikelen 4 t/m 10:

Artikel 4	regelt het ‘gebruik van gronden en bouwwerken’;
Artikel 5	bevat de ‘strafrechtelijke bepaling’; De artikelen 4 en 5 vormen een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan, in die zin dat zij handhaving en sanctionering mogelijk maken.
Artikel 6	regelt de ‘samenloop bestemmingen (primaire + secundaire bestemming)’ en dat de in afdeling 8 gegeven `primaire bestemming` vóór de `secundaire bestemming` gaan. Ter bescherming van bepaalde waarden is in sommige gevallen sprake van samenloop van bestemmingen. In dergelijke gevallen moet de onderlinge verhouding oftewel de voorrang duidelijk zijn.

Artikel 7	'Archeologische waarden' regelt de bescherming van gebieden die op de plankaart zijn aangeduid als gebied met middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde (conform Archeologische Monumentenkaart Limburg). Door middel van een aanlegvergunningenstelsel wordt voorkomen dat er schade wordt toegebracht aan de aanwezige waarden.
Artikel 8	'ondergronds bouwen' regelt in hoeverre ondergronds gebouwd mag worden.
Artikel 9	'algemene bepaling opgenomen omtrent bodemonderzoek', waarin wordt bepaald dat bij het oprichten van gebouwen inzicht gegeven dient te worden in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek.
Artikel 10	Bouwen binnen Hindercirkels regelt het bouwen van stankgevoelige objecten binnen een stankcirkel van een agrarisch bedrijf uitgesloten, zolang de stankhinder niet is opgeheven en regelt het oprichten van nieuwe kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen tegengegaan, tenzij de belemmering, door amoveren dan wel verplaatsing van de LPG - installatie en intrekking van de hiervoor verleende vergunning, is weggenomen.

5.2.3 Hoofdstuk 3: voorschriften omtrent afzonderlijke bestemmingen

Afdeling 1 **De bestemmingscategorie woondoeleinden**

Artikel 11	regelt de bestemming voor aaneengesloten woonbebouwing W(a);
Artikel 12	regelt de bestemming voor gestapelde woonbebouwing W(s);
Artikel 13	regelt de bestemming voor vrijstaande woonbebouwing W(v);
Artikel 14	regelt de bestemming voor autoboxen W(ab).

In artikel 11 t/m 13 wordt de doeleindenomschrijving, inrichting, bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen, bouwvoorschriften voor bijgebouwen en bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen beschreven. Artikel 14 geeft aan hoe er omgegaan wordt met autoboxen.

Afdeling 2 **De bestemmingscategorie bedrijfsdoeleinden**

Artikel 15 regelt de bestemming voor bedrijven B;

Binnen dit voorschrift zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1, 2 en 3. Daarnaast is binnen deze bestemmingen een aantal differentiaties opgenomen. Deze mogen worden gerealiseerd naast de bedrijfsbestemming, mits deze differentiatie is toegekend aan het bouwperceel (zie paragraaf 5.4).

Afdeling 3 **De bestemmingscategorie centrumdoeleinden**

Artikel 16	regelt de bestemming detailhandel DH;
Artikel 17	regelt de bestemming horeca H;
Artikel 18	regelt de bestemming kantoren K.

Afdeling 4 **De bestemmingscategorie agrarische doeleinden**

Artikel 19 regelt de bestemming agrarisch gebied (landschappelijke en/of landschappelijke waarden) Ag(l/n).

De bestemming heeft een conserverende werking voor wat de bestaande waarden betreft, maar biedt tevens de mogelijkheid voor de ontwikkeling van nieuwe waarden in een als zodanig bestemd gebied. De bestaande toestand wordt aanvullend beschermd door het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel.

Afdeling 5 **De bestemmingscategorie recreatieve doeleinden**
Artikel 20 regelt de bestemming dagrecreatie voor een speeltuin Rd (st);
Artikel 21 regelt de bestemming sportieve recreatie voor tennisbanen Rs(t);
Artikel 22 regelt de bestemming sportieve recreatie voor een sporthal Rs(s), (sporthal);
Artikel 23 regelt de bestemming sportieve recreatie voor een zwembad Rs(z), (zwemsport).

Afdeling 6 **De bestemmingscategorie maatschappelijke doeleinden**
Artikel 24 regelt de bestemming maatschappelijke voorzieningen M;
Artikel 25 regelt de bestemming maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van een multifunctionele accommodatie M(ma), (multifunctionele accommodatie);
Artikel 26 regelt de bestemming bejaardenvoorziening Mb;
Artikel 27 regelt de bestemming gemeenschapsvoorzieningen Mg;
Artikel 28 regelt de bestemming kerkhof/begraafplaatsen Mr(b);
Artikel 29 regelt de bestemming nutsvoorzieningen Mn;
Artikel 30 regelt de bestemming religieuze voorzieningen Mr;
Artikel 31 regelt de bestemming onderwijsvoorzieningen Ms.

Afdeling 7 **De bestemmingscategorie natuur en landschap**
Er is een ecologische verbindingszone gelegen in het plangebied. Dit gebied verdient speciale aandacht in het kader van bescherming van de bij de bestemming behorende doeleinden.
Artikel 32 Daarom is in deze afdeling, onder artikel 33, de bestemming natuur opgenomen. Het artikel bevat een aanlegvergunningenstelsel zodat een beheerssituatie ontstaat die past bij de waarde van het gebied.

Afdeling 8 **De bestemmingscategorie verkeer en verblijf**
Artikel 33 regelt voor de ontsluitingswegen de bestemming wegverkeer Vw;
Artikel 34 regelt voor de woonstraten de bestemming verblijfsgebied Vb;
Artikel 35 regelt de grotere parkeerterreinen in de bestemming verblijfsdoeleinden Vb(p);
Artikel 36 regelt voor het voetgangers- en fietsverkeer de bestemming Vb(v/f).

Afdeling 9 **De bestemmingscategorie diverse doeleinden**
Artikel 37 regelt de bestemming erf E;
Artikel 38 regelt de bestemming groen G;
Artikel 39 regelt de bestemming tuin T .
Artikel 40 regelt voor waterlopen de bestemming watergang Ws(w);
Artikel 41 regelt voor waterpartijen de bestemming vijver Ws(v).

Afdeling 10 **De bestemmingscategorie primaire bestemmingen**
Artikel 42 regelt de bestemming hogedrukgasvoedingsleiding met beschermingszone. Deze bescherming wordt geregeld middels een aanlegvergunningenstelsel;
Artikel 43 regelt in de bestemming nutsvoorzieningen een straalpad met beschermingszone. De bestemming geeft aan dat de gronden in eerste instantie zijn bestemd voor de bescherming van het straalpad en daarna voor de andere ingevolge aan dit plan gegeven bestemmingen. De bescherming hiervan heeft vorm gekregen door het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel;
Artikel 44 regelt de overlegzone voor wegverkeer. Deze zone is op een afstand van 100 meter vanaf de as van de dichtsbij gelegen rijbaan van de snelweg A76 geprojecteerd. Binnen deze zone is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing ten behoeve van de A76. Van dit bouwverbod is in bepaalde gevallen vrijstelling mogelijk;
Artikel 45 regelt een beschermingszone voor watergang.

5.2.4 Hoofdstuk 4: slot- en overgangsbepalingen

Artikel 46	regelt een 'algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake afmetingen van bouwwerken';
Artikel 47	regelt een 'algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake bepaalde bouwwerken'. Hierin is geregeld welke vrijstellingsbevoegdheden burgemeester en wethouders hebben ten aanzien van maatvoering en ondergeschikte bouwwerken, ongeacht de bestemming.
Artikel 48	regel een 'vrijstellingsbevoegdheid inzake het gebruik van gebouwen' waarbij burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor consument-verzorgende beroepen.
Artikel 49	bevat een 'algemene wijzigingsbevoegdheid' met een vrijstelling voor een consumentverzorgend beroep. Hierbij kunnen burgemeester en wethouders de bestemming woon- en verblijfsdoeleinden, onder bepaalde voorwaarden, wijzigen in de bestemming 'seksinrichtingen'.
Artikel 50	regelt een bevoegdheid van burgemeester en wethouders om algemene nadere eisen te stellen in het kader van de stedenbouwkundige opzet, naast de nadere eisen die per bestemmingsartikel opgenomen kunnen zijn;
Artikel 51	regelt een 'anti-dubbeltelbepaling' om beoogt misbruik van de voorschriften door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
Artikel 52	regelt een 'overgangsbepaling' die voorziet in de overgangsrechtelijke situatie van legale bouwwerken of gebruik. Er is dus geen sprake van legalisering van (voorheen) illegale bouwwerken of gebruik;
Artikel 53	geeft tot slot de 'citeertitel' van het bestemmingsplan aan.

5.3 Bedrijvenlijst

De als bijlage opgenomen, behorende bij de voorschriften, bedrijvenlijst is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie `Bedrijven en milieuzonering` (VNG 1999). Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze bedrijvenlijst in de kolom CAT (categorie) aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfstype wordt gerekend, alsmede`, in de kolom GA (grootste afstand) welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 30 meter bij milieucategorie 2, tot 50 meter en 100 meter bij milieucategorie 3.

De bij dit bestemmingsplan gevoegde bedrijvenlijst betreft een selectie uit de volledige opsomming van de in de SBI onderscheiden bedrijfstypen. Doordat bij de milieu-categorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd. Dit betekent dat de bedrijvenlijst wel het middel vormt om te toetsen of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanvoorschriften toelaatbaar is, maar dat de werkelijk optredende hinder van een bepaald bedrijf sterk kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet van het bedrijf, in combinatie met de concrete bedrijfsvoering.

5.4 Differentiatievlakken

Binnen sommige bestemmingen komen nog andere functies voor. Deze functies worden indien noodzakelijk aangeduid middels een differentiatievlak. Het is ons streven om de binnen een bestemming toegestane andere functie(s) op uniforme wijze, met een Romeinse aanduiding (altijd betrekking op de begane grond), vast te leggen. De gebruikte uniforme lijst met differentiatie codering conformeert zich aan het NIROV -systeem en ziet er als volgt uit:

Differentiatie	Bestemming	Codering
I	Woondoeleinden	W
II	Maatschappelijk doeleinden	M
III	Centrumvoorzieningen	C
IV	Detailhandel	DH
V	Dienstverlening	DV
VI	Kantoren	K
VII	Horeca	H
VIII	Bedrijven	B
IX	Agrarische doeleinden	A
X	Recreatieve doeleinden	R
XI	Natuur en landschap	N
XII	Tuin	T
XIV	Erf	E
XV	Groen	G
XVI	Waterstaatsvoorzieningen	WT
XVII	Prostitutie	P
XVIII	Detailhandel in volumineuze goed.	DHV

5.5 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te mogen uitoefenen in een woning. Vervolgens moet worden beoordeeld of de desbetreffende activiteit past binnen de woonomgeving. Dit gebeurt nu aan de hand van de desbetreffende bestemmingsplanvoorschriften die echter op dit punt nogal eens verschillen. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek tot vrijstelling van de gebruiksvoorschriften in te dienen (artikel 19, derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 20, eerste lid onder e, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985). Dit heeft de gemeente ertoe doen besluiten om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in woningen eenduidig en helder vast te leggen in een beleidsnotitie.

In de meeste bestemmingsplannen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft. Ook de provincie geeft in haar Handleiding bestemmingsplannen (actualisatie 2001) aan, dat kleinschalige economische activiteiten kunnen samengaan met de woonfunctie. Deze vermenging van functies hoeft geen afbreuk te doen aan het karakter van een woongebied, mits de kleinschaligheid in de hand kan worden gehouden. De bedrijvigheid kan zelfs een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied. Echter, er moet voldaan worden aan het criterium dat de woonfunctie in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd wordt.

6 PROCEDURE, ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN PROCEDURESTAPPEN

6.1 Procedure

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

Voorontwerp

Een voorontwerp bestemmingsplan ligt op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de algemene Inspraakverordening van de gemeente Heerlen gedurende vier weken voor eenieder ter inzage. Gedurende deze termijn kan men een inspraakreactie indienen bij het College van burgemeester en wethouders.

Ontwerp

De ingediende inspraakreacties worden verwerkt wat eventueel kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het College van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Vastgesteld bestemmingsplan

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente voert geen actieve grondpolitiek in dit gebied. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente en is daarmee financieel haarbaar.

6.3 Data procedurestappen

6.3.1 Voorontwerp ○

B&W hebben ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Hoensbroek Zuid:
- behandeling door Burgemeester & Wethouders: 11 juli 2006

Betreffende de voortgang van de procedure hebben de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- eerste tervisielegging t.b.v. de inspraak vanaf: 13 juli 2006
- voorontwerp toesturen naar de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen en overige instanties, artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening: 07 juli 2006

Betreffende de voortgang van de procedure hebben de volgende activiteiten plaatsgevonden: verwerking inspraakreacties (zie bijlage 2) op de planactiviteiten.

6.3.2 Ontwerp ○

B&W hebben ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Hoensbroek Zuid:

- behandeling door Burgemeester & Wethouders: 20 januari 2009
- tervisielegging ontwerp bestemmingsplan, artikel 23 W.R.O. (zes weken), met ingang van: 5 februari 2009
- hoorzitting gemeente: 9 april 2009

6.3.3 Vaststelling ●

Betreffende de voortgang van de procedure zullen de volgende planactiviteiten plaatsvinden:
- behandeling door Burgemeester & Wethouders: 21 april 2009
- behandeling in de commissie Ruimtelijke Structuur: 11 mei 2009
- vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad en innemen standpunt ten aanzien van de *zienswijzen*: 2 juni 2009

BIJLAGE 1 **BEDRIJVENLIJST HOENSBROEK ZUID**

Vastgoedveiling Zuid

Pagina's met NAW-
(naam, adres, woonplaats)
gegevens zijn verwijderd

conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Deze gegevens kunt u inzien bij het informatiecentrum van de afdeling Publiekszaken van gemeente Heerlen

Bijlage 2

Inspraakrapportage
van
het
voorontwerp
bestemmingsplan

Hoensbroek-Zuid

Gemeente **Heerlen**
Postbus 1
6400 AA Heerlen

Samengesteld door **afdeling Stadsplanning**

Inhoudsopgave

1 RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO 3

1.1 Provincie Limburg 4
1.1.1 natuur 4
1.1.2 bodemkwaliteit 4
1.1.3 overige aspecten 4
1.1.4 voorschriften 4
1.1.5 toepassing artikel 19 lid 2 WRO 5

1.2 Waterschap Roer en Overmaas 5

1.3 Rijkswaterstaat 6

1.4 Waterschapsbedrijf Limburg 6

1.5 Ministerie van Defensie 7

1.6 Gasunie 7

2 RESULTATEN (SCHRIFTELIJKE) INSPRAAK 8

2.1 W.R. Koster, Ridder Hoenstraat 195, 6433 EG te Hoensbroek 8

Rapport resultaten uit inspraak en vooroverleg over het voorontwerp van het bestemmingsplan "Hoensbroek-Zuid" van de gemeente Heerlen.

Deze rapportage bevat de resultaten van inspraak en vooroverleg op het voorontwerpbestemmingsplan "Overbroek". In hoofdstuk 1 staan de resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro en de reactie van gemeentezijde daarop en hoofdstuk 2 bevat de resultaten uit de periode van inspraak. De in de inspraak en het vooroverleg gemaakte opmerkingen zijn steeds kort samengevat en vervolgens puntsgewijs beantwoord.

1 RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van overleg is het plan naar de volgende instanties voor het vooroverleg toegezonden:

- de Provincie Limburg, afdeling Ruimte Groen en Verkeer
- VROM-Inspectie Regio Zuid
- Waterschapsbedrijf Limburg
- Waterschap Roer en Overmaas
- Rijkswaterstaat, directie Limburg
- Regionale Brandweer
- ProRail Regio Zuid
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen
- KPN Telecom Netwerkdiensten, afdeling Straalverbindingen

Het voorontwerpbestemmingsplan "Hoensbroek-Zuid" van de gemeente Heerlen is door de afdeling Ruimtelijke Ordening (RO) van de Provincie Limburg behandeld. Het betreffende advies is aan ons toegezonden op 15 september 2006 onder het kenmerk SO 2006/41395. In het advies als resultaat van de behandeling zijn diverse opmerkingen naar voren gebracht.
Tevens is er inhoudelijk vanuit het Ministerie van Defensie en Rijkswaterstaat gereageerd. Deze reacties worden hieronder verkort dan wel samengevat weergegeven en van gemeentezijde beantwoord.
De reactie van de provincie en overige overleginstanties worden aangeduid met een liggend streepje (-), en de beantwoording van de gemeente wordt aangegeven met een asterisk (*).

1.1 Provincie Limburg

1.1.1 natuur

- De gronden langs de overkluisde Caumerbeek worden door de herbegrenzing ten behoeve van het project Burgemeester Slanghenstraat toegevoegd aan de EHS. De beek zal in de toekomst worden ontkluisd en ruimte krijgen om te meanderen. Het ligt voor de hand in de voorschriften voor de gronden met waterstaatsdoeleinden iets op te nemen over de ecologische doelstelling, nl. het ontwikkelen en naderhand beschermen van ecologische waarden langs de Caumerbeek. Hetzelfde geldt voor de visvijver en de gronden langs de Lotbroekerbeek.

* Wij zullen het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig de afspraken met de provincie, zoals die in het kader van het project Burgemeester Slanghenstraat zijn gemaakt, aanpassen.

1.1.2 bodemkwaliteit

- vóór de vaststelling van het bestemmingsplan dient in de toelichting het aspect omtrent bodem behandeld te worden.

* in de toelichting van het bestemmingsplan is een bodemparagraaf opgenomen.

1.1.3 overige aspecten

- verzocht wordt om te bezien of het vastgestelde plan te zijner tijd ook in digitaal uitwisselbare vorm bij de Provincie Limburg kan worden aangeleverd, conform de afspraken die zijn vastgelegd in de technische paragraaf van het ‘Convenant digitalisering en standaard bestemmingsplannen Limburg’.

* deze doelstelling wordt onderschreven en is de gemeente Heerlen voornemens het een en ander door te voeren.

1.1.4 Voorschriften

- Zoals reeds inzake de Heroriëntering Ruimtelijke Ordening aan de gemeente is medegedeeld worden de bestemmingsplanvoorschriften slechts marginaal getoetst. Dit houdt in dat de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteit van de voorschriften.

* Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

1.1.5 toepassing artikel 19 lid 2 WRO

- Het onderhavige advies biedt voldoende grondslag voor de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO, zoals bedoeld in de “lijst van gevallen ex artikel 19 lid 2” van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg. Wel dient in verband met het aspect “bodemkwaliteit” van tevoren te worden nagegaan of de afdeling MDO kan instemmen met de behandeling hiervan.

* Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Na verzending van de brief van de afdeling RO d.d. 14 september 2006 is nog ambtelijk van de zijde van de Provincie gereageerd middels een e-mailbericht d.d. 19 september 2006 omtrent de op de plankaart opgenomen aan te houden afstand vanaf het LPG-vulpunt in relatie tot de doorzet per jaar.

In samenwerking met de Regionale Brandweer is een paragraaf externe veiligheid opgesteld voor in de toelichting waarbij onder andere aandacht bestaat voor het LPG tankstation De Koumen/Servauto. aan de Koumenweg 15.

1.2 Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft geen overlegreactie ingediend.

1.3 Rijkswaterstaat

- langs rijkswegen hanteert Rijkswaterstaat het rooilijnenbeleid. Verzocht wordt de bepalingen behorende bij het rooilijnenbeleid in de voorschriften op te nemen. Aangezien ook het deel dat niet behoort tot het plangebied is ingetekend, wordt verzocht voor de duidelijkheid de 0 tot 50 meterlijn en ook de 50 tot 100 meterlijn in te tekenen op de plankaart.
Verder dient in de voorschriften van de bestemming wegverkeer de bouwhoogte van maximaal 10 meter voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen, te worden aangepast. Dit vanwege het feit dat de maximale bouwhoogte van lichtmasten 14 meter bedraagt.
Tot slot wordt opgemerkt dat de informatie onder het hoofdstuk Externe veiligheid voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico correct zijn. Momenteel worden voor het Risicoatlas echter nieuwe tellingen uitgevoerd voor zowel het plaatsgebonden als ook het groepsrisico. De uitkomsten hiervan zullen leiden tot gewijzigde normen. Indien deze normen voor de vaststelling van dit plan ter beschikking komen wordt verzocht deze alsdan in het plan op te nemen.

* aan het verzoek om de rooilijnen ook buiten het plangebied in te tekenen wordt gehoor gegeven en tevens zal het betreffende voorschrift worden aangepast.
In het voorschrift van de bestemming wegverkeer zal de bouwhoogte voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen, worden verhoogd naar 14 meter.
Bij het gereedkomen van de tellingen voor de Risicoatlas en de uitkomsten die daaruit voorvloeien zal zo nodig het bestemmingsplan worden aangepast.

1.4 Waterschapsbedrijf

Het voorontwerp heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

1.5 Ministerie van Defensie

- in het plan is een militair belang gelegen. Het betreft een straalpad, dat correct op de plankaart is weergegeven. Verzocht wordt om artikel 41 lid 2 van de voorschriften als volgt te redigeren: “Binnen de op de plankaart aangegeven zone mogen ingevolge de secundaire bestemming op te richten bouwwerken niet hoger zijn dan 30 m.”

* aan dit verzoek wordt gehoor gegeven.

1.6 Gasunie

Het voorontwerp heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Vastgoedveiling Zuid

Pagina's met NAW-
(naam, adres, woonplaats)
gegevens zijn verwijderd

conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Deze gegevens kunt u inzien bij het informatiecentrum van de afdeling Publiekszaken van gemeente Heerlen

Vastgoedveiling Zuid



Parkstad Limburg
Gemeente Heerlen, centrum van Parkstad Limburg

Bijlage

46019_45928_bestemmingsplan Hoensbroek Zuid.voorschriften.pdf

Vastgoedveiling Zuid



Bestemmingsplan
Hoensbroek Zuid



Gemeente Heerlen

Vastgoedveiling Zuid

Bestemmingsplan

Hoensbroek Zuid

afdeling **stadsplanning** – cluster ruimtelijke plannen

november 2008

Vastgoedveiling Zuid

Voorschriften

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE HEERLEN BIJ BESLUIT VAN 21-6-2004 MIJ BEKEND,
DE SECRETARIS

Handtekening afgeschermd
conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Inhoudsopgave van de voorschriften

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN 1

artikel 1 Begripsomschrijvingen 1
artikel 2 Wijze van meten 6
artikel 3 Andere wettelijke bepalingen 6

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN 7

artikel 4 Het gebruik van gronden en bouwwerken 7
artikel 5 Strafrechtelijke bepaling 7
artikel 6 Samenloop bestemmingen (primaire en secundaire bestemming) 7
artikel 7 Archeologische waarden 8
artikel 8 Ondergronds bouwen 9
artikel 9 Algemene bepaling omtrent bodemonderzoek 9
artikel 10 Bouwen binnen hindercirkels 9

HOOFDSTUK 3 VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN 11

Afdeling 1 BESTEMMINGSCATEGORIE WOONDOELINDEN 11
artikel 11 Wonen W(a) (aaneengesloten woningen) 11
artikel 12 Wonen W(s) (gestapelde woningen) 12
artikel 13 Wonen W(v) (vrijstaande woningen) 13
artikel 14 Wonen W(ab) (autoboxen) 14

Afdeling 2 BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJFSDOELEINDEN 15
artikel 15 Bedrijven B 15

Afdeling 3 BESTEMMINGSCATEGORIE CENTRUMDOELEINDEN 16
artikel 16 Detailhandel DH 16
artikel 17 Horeca H 17
artikel 18 Kantoren K 18

Afdeling 4 BESTEMMINGSCATEGORIE AGRARISCHE DOELEINDEN 19
artikel 19 Agrarisch gebied Ag(l/n) (landschappelijke en/of natuurlijke waarden) 19

Afdeling 5 BESTEMMINGSCATEGORIE RECREATIEVE DOELEINDEN 21
artikel 20 Dagrecreatie Rd(st) (speeltuin) 21
artikel 21 Sportieve recreatie Rs (t) (tennisbanen) 22
artikel 22 Sportieve recreatie Rs(s) (sporthal) 23
artikel 23 Sportieve recreatie Rs(z) (zwemsport) 24

Afdeling 6 BESTEMMINGSCATEGORIE MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN 25
artikel 24 Maatschappelijke voorzieningen M 25
artikel 25 Maatschappelijke voorzieningen M(ma) (multifunctionele accommodatie) 26
artikel 26 Bejaardenvoorzieningen Mb 27
artikel 27 Gemeenschapsvoorzieningen Mg 28
artikel 28 Religieuze voorzieningen (begraafplaats) (b) 29
artikel 29 Nutsvoorzieningen Mn 30
artikel 30 Religieuze voorzieningen Mr 31
artikel 31 Onderwijsvoorzieningen Ms 32

Afdeling 7 BESTEMMINGSCATEGORIE NATUUR en LANDSCHAP 33
artikel 32 Natuur N 33

Afdeling 8 BESTEMMINGSCATEGORIE VERKEER en VEBLIJF....35
artikel 33 Wegverkeer Vw....35
artikel 34 Verblijfsdoeleinden Vb....36
artikel 35 Verblijfsdoeleinden Vb(p) (parkeerterrein)....37
artikel 36 Verblijfsdoeleinden Vb(v/f) (voetpad/fietspad)....38
Afdeling 9 BESTEMMINGSCATEGORIE DIVERSE DOELEINDEN....39
artikel 37 Erf E....39
artikel 38 Groen G....40
artikel 39 Tuin T....41
artikel 40 Waterstaatsvoorzieningen Ws(w) (watergang)....42
artikel 41 Waterstaatsvoorzieningen Ws(v) (vijver)....43
Afdeling 10 PRIMAIRE BESTEMMINGEN....44
artikel 42 Nutsvoorzieningen Mn(hb) (hogedrukgasvoedingsleiding met beschermingszone)....44
artikel 43 Nutsvoorzieningen Mn(sb) (straalpad met beschermingszone)....45
artikel 44 Wegverkeer Vw(oz) (overlegzone)....46
artikel 45 Waterstaatsdoeleinden Ws(bz) (beschermingszone) Ws(bz)....47
HOOFDSTUK 4 SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN....48
artikel 46 Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake afmetingen....48
Artikel 47 Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake bepaalde bouwwerken....48
artikel 48 Vrijstellingsbevoegdheid inzake het gebruik van gebouwen....49
artikel 49 Algemene wijzigingsbevoegdheid....50
artikel 50 Nadere eisen....50
artikel 51 Anti-dubbeltelbepaling....50
artikel 52 Overgangsbepaling....51
artikel 53 Citeertitel....51
Bijlage 1 Bedrijvenlijst Hoensbroek Zuid....1

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

artikel 1 **Begripsomschrijvingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Plan
Het bestemmingsplan **Hoensbroek Zuid** van de gemeente Heerlen.

Plankaart
De kaart met bijbehorende verklaring en aanduidingen, genummerd **33.266** (blad 1 tot en met 4), waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Bebouwing
Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, niet zijnde gebouwen.

Bebouwingspercentage
Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Bedrijf
(Inrichting voor) de uitoefening van een bepaalde tak van industrie, handel of verkeer.

Bedrijfsgebouw
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

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

Bedrijvenlijst
Als bijlage bij deze voorschriften gevoegde lijst van bedrijven die zijn toegestaan op de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden B.

Beroep aan huis
De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden, waaronder niet begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

Bestemmingsgrens
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak
Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.

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

Bouwgrens
Een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwvlak
Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten.

Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

Consumentverzorgend beroep:
Het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging doch niet zijnde een beroep aan huis, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie.

Detailhandel
Het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Dienstverlening
- **commerciële dienstverlening**
  het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten, seksinrichtingen uitgezonderd;
- **publieke dienstverlening**
  het verlenen van diensten voortvloeiend uit de overheidstaken;

Diepte van een gebouw
- **horizontale diepte**
  de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- **verticale diepte**
  de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

Functiescheidingslijn
Een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen gedeelten van een bouw- en/of bestemmingsvlak, waarop verschillende functies zijn toegestaan;

Gebouw
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Het onderstaande onderscheid in hoofdgebouw en bijgebouw is uitsluitend van toepassing op gebouwen in de bestemming 'wonen':
- **hoofdgebouw**
  een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen valt aan te merken als belangrijkste gebouw op een bouwperceel;
- **bijgebouw**
  een gebouw, behorende bij en naar aard en functie ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Hoogtescheidingslijn
Een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarop verschillende hoogten zijn toegelaten;

Horecabedrijf
Een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, niet zijnde een seksinrichting.

Kap
Een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt.

Maatschappelijke doeleinden
Doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, medisch sociale functies, maatschappelijke en culturele functies en verzorgingshuizen;

Multifunctionele accommodatie
Een gebouw of een samenhangend complex van gebouwen waarin maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsvoorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen en culturele voorzieningen, zijn gebundeld en dat qua vormgeving en inrichting zo is ontworpen dat bepaalde ruimten geschikt zijn voor meervoudig gebruik.

Peil:
Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst:
a. de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
In andere gevallen:
b. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Prostitué(e)
Degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

Prostitutie
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van prostitutie zijn in ieder geval de volgende gebiedstyperingen relevant:
- **woonbuurt**
  een gebied, ten minste bestaande uit 10 of meer aaneengesloten bouwpercelen met daarop woningen en de daarbij behorende ontsluitingswegen en groenvoorzieningen;
- **maatschappelijke voorziening**
  op het gebied van openbaar bestuur, dienstverlening van voorziening: overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid en andere culturele of daarmee gelijk te stellen doeleinden.

Raamprostitutie
Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

Seksinrichting
Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een seksclub en erotische massagesalon, een privéhuis, een sadomasochisme-inrichting, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Sekswinkel
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd.

Straatprostitutie
Het zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

Stedenbouwkundig beeld
Het beeld dat wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's en de dakvorm van de bebouwing.

Thuisprostitutie
Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitué(e).

Verkeersgeleiding
Constructies welke bedoeld zijn voor de geleiding van het verkeer, waaronder mede begrepen verkeerslichten, bebording, geleiderails.

Vestigingsbeleid
Het beleid neergelegd in de nota “Seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven Heerlen” door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 21 juni 2000, herzien bij besluit d.d. 27 juli 2004.

Werkplek
De plaats waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht.

Winkel
Een gebouw dat een ruimte omvat die door zijn indeling kennelijk bedoeld is om te worden gebruikt voor de detailhandel.

Woning
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Woongebouw
Een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

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

WRO
Wet op de Ruimtelijke Ordening

artikel 2 **Wijze van meten**

1. Bij de toepassing van deze voorschriften en de uitleg van de plankaart wordt als volgt gemeten:

a. **de lengte, breedte en diepte van een gebouw:**
tussen (de lijnen die kunnen worden getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

b. **de oppervlakte van een gebouw:**
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;

c. **de (bouw-)hoogte van een bouwwerk**:
vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet worden meegerekend;

d. **de goothoogte van een bouwwerk:**
verticaal vanaf peil tot de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak, met dien verstande dat bij een zadeldak respectievelijk een lessenaarsdak het hoogste punt van de goot- en boeiboordhoogte wordt gemeten. Indien een terugliggende opbouw ten opzichte van de gevels wordt toegepast binnen de denkbeeldige kap die ingevolge deze voorschriften is toegestaan, dan wordt deze niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte;

e. **de dakhelling:**
de helling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

artikel 3 **Andere wettelijke bepalingen**

Voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luidden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

artikel 4 **Het gebruik van gronden en bouwwerken**

Strijdig gebruik gronden of bouwwerken

1. Het is verboden om de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

Strijdig gebruik prostitutie

2. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken of delen daarvan te gebruiken:
   - voor straatprostitutie;
   - als seksinrichting;
   - sekswinkels, behoudens in opstallen waarin krachtens de bestemming detailhandel mogelijk is en die zijn gelegen op een afstand van 250 meter of meer van woonbuurten en maatschappelijke voorzieningen van onderwijskundige of godsdienstige aard, zoals scholen en kerken.

Strijdig gebruik ondergrondse bebouwing

3. Het is verboden om ondergrondse bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het bij de bestemming toegestane gebruik of parkeren.

Vrijstelling verbod ('toverformule')

4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en lid 2, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet om dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Procedure vrijstelling

5. Ten aanzien van de vrijstelling, bedoeld in lid 4, zijn de bepalingen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 5 **Strafrechtelijke bepaling**

Strafbaarstelling van:
gebruik,
archeologie,
a.g./landschap,
wonen
bedrijven
recreatie
verkeer en verblijf
natuur,
gasleiding,
overlegzone,
anti-dubbeltelbepaling,

Overtreding van het bepaalde in:
a. artikel 4, eerste, tweede en derde lid,
b. artikel 7, tweede lid,
c. artikel 16, derde en vierde lid,
d. artikel 11 tot en met 13, zesde lid
e. artikel 15, zesde lid
f. artikel 17, vijfde lid
g artikel 31 tot en met 34, vierde lid
h. artikel 30, derde en vijfde lid,
i. artikel 40, tweede en vierde lid,
j. artikel 42, tweede lid,
k. artikel 48,
is een strafbaar feit, waarbij de bepalingen als bedoeld in artikel 1a, onder 2^{0}, van de Wet op de economische delicten van toepassing zijn.

artikel 6 **Samenloop bestemmingen (primaire en secundaire bestemming)**

Indien in het plan expliciet wordt bepaald dat er voor bepaalde gronden een primaire en een secundaire bestemming geldt, dan is het gebruik van de gronden overeenkomstig de voorschriften omtrent de secundaire bestemming slechts toegestaan indien en voor zover daarmee de primaire bestemming wordt gerespecteerd.

artikel 7 **Archeologische waarden**

Archeologisch onderzoek

1. De op de plankaart als 'gebied met middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde (conform Archeologische Monumentenkaart Limburg)' aangeduide gronden worden - ter bescherming van mogelijke archeologische waarden - aangemerkt als archeologisch waardevol gebied waar, voorafgaand aan enige bouw- of aanlegactiviteit, (nader) archeologisch onderzoek of oudheidkundige waarnemingen dient respectievelijk dienen plaats te vinden.

Aanlegverbod, tenzij aanlegvergunning

2. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 meter, waartoe ook gerekend worden woelen en draineren;
d. het aanleggen van boomgaarden;
e. het bebossen van gronden;
f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
j. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

Uitzonderingen aanlegverbod

3. Het in lid 2 bepaalde is niet van toepassing op:

a. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
b. werken of werkzaamheden in het kader van de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik;
c. werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel die krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning of vrijstelling mogen worden uitgevoerd.

Toelaatbaarheid aanlegvergunning

4. De werken of werkzaamheden, genoemd in lid 2, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen- blijkens in te winnen advies van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek - geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de archeologische waarden in deze gronden. De beslissing omtrent de vergunningverlening wordt aan genoemde Rijksdienst medegedeeld.

Vrijstelling aanlegvergunning

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, indien uit inventariserend en waarderend inventariserend onderzoek blijkt dat zich in de bodem geen zodanige beschermenswaardige oudheidkundige sporen bevinden dat het eisen van een aanlegvergunning - gehoord de directeur van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek - gerechtvaardigd is.

artikel 8 **Ondergronds bouwen**

Bouwvoorschriften

1. Ondergrondse gebouwen of souterrains mogen uitsluitend worden opgericht met een hoogte van maximaal 3,50 meter per bouwlaag en met een maximum van één ondergrondse bouwlaag. De betreffende gebouwen mogen maximaal 1,50 meter boven peil worden gebouwd.

Gebruiksvoorschriften

2. De ondergrondse gebouwen, bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de ingevolge het plan aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming.

artikel 9 **Algemene bepaling omtrent bodemonderzoek**

Inzicht in milieuhygiënische bodemkwaliteit

1. Bij de oprichting van gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waar middels een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid gebouwd kan worden.
2. Het gemeentelijk bodembeheerplan is toetsingskader in dezen.

artikel 10 **Bouwen binnen hindercirkels**

Stankhinder agrarisch bedrijf

Daar waar op de plankaart een stankcirkel van een agrarisch bedrijf is aangegeven, zijn op gronden gelegen binnen deze cirkel geen stankgevoelige objecten volgens de brochure ‘Veehouderij en Hinderwet’ mogelijk voor zolang en voor zover deze hinder niet is opgeheven.

Veiligheidszone LPG -vulpunt

Binnen de op de plankaart aangegeven 'veiligheidszone LPG -vulpunt' mogen geen nieuwe kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden opgericht, tenzij de belemmering, door amoveren dan wel verplaatsing van de LPG -installatie en intrekking van de hiervoor verleende vergunning, is weggenomen.

HOOFDSTUK 3 VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

AFDELING 1 BESTEMMINGSCATEGORIE WOONDOELINDEN

artikel 11 **Wonen W(a) (aaneengesloten woningen)**

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Wonen W(a) aangegeven gronden zijn bestemd voor aaneengesloten woningen, met dien verstande dat daarbij op de begane grond en voor zover op de plankaart aangegeven de volgende differentiaties zijn toegestaan:

II		maatschappelijke doeleinden
IV		detailhandel
V		dienstverlening
VII		horeca
VIII		bedrijven, zijnde uitsluitend milieucategorie I en II
X	-sps	recreatieve voorziening, zijnde sportschool

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. hoofdgebouwen;
   b. bijgebouwen;
   c. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   d. verhardingen;
   e. groenvoorzieningen;
   f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding
   g. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** in het gebied gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwwijze : aaneengesloten;
   c. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven, met dien verstande dat, indien binnen het bouwvlak een hoogte-scheidingslijn is aangegeven, in het daardoor ontstane kleinere gedeelte van het bouwvlak de hoogte maximaal 3,50 meter bedraagt;
   d. bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven;

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : 1°. daar waar bij de dakvorm sprake is van een platte afdekking: maximaal 3,50 meter;
      2°. daar waar voor de dakvorm aansluiting wordt gezocht bij een schuine kap: maximaal 5,00 meter;
   c. oppervlakte : maximaal 60 m² inclusief de bijgebouwen binnen de bijbehorende erfbestemming.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 12 **Wonen W(s) (gestapelde woningen)**

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Wonen W(s) aangegeven gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen, met dien verstande dat daarbij op de begane grond en voor zover op de plankaart aangegeven de volgende differentiaties zijn toegestaan:

II	maatschappelijk
IV	detailhandel
V	dienstverlening
VII	horeca

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. hoofdgebouwen;
   b. bijgebouwen;
   c. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   d. verhardingen;
   e. groenvoorzieningen;
   f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding
   g. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** in het gebied gelden de volgende eisen:

a.	situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b.	bouwwijze	:	gestapeld;
c.	bouwhoogte	:	maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
d.	bebouwings-percentage	:	maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven;

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:

a.	situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b.	bouwhoogte	:	maximaal 3,50 meter;
c.	oppervlakte	:	maximaal 60 m² inclusief de bijgebouwen binnen de bijbehorende erfbestemming.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a.	situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b.	bouwhoogte	:	maximaal 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
c.	aard	:	bij de bestemming passend.

artikel 13 **Wonen W(v) (vrijstaande woningen)**

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Wonen W(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen, met dien verstande dat daarbij op de begane grond en voor zover op de plankaart aangegeven de volgende differentiaties zijn toegestaan:
II maatschappelijk
IV detailhandel
VII horeca

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
a. hoofdgebouwen;
b. bijgebouwen;
c. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
d. verhardingen;
e. groenvoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding
g. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen

3. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** in het gebied gelden de volgende eisen:
a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
b. bouwwijze : vrijstaand;
c. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven, met dien verstande dat, indien binnen het bouwvlak een hoogtescheidingslijn is aangegeven, in het daardoor ontstane kleinere gedeelte van het bouwvlak de hoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
d. bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

4. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
b. bouwhoogte : 1°. daar waar bij de dakvorm sprake is van een platte afdekking:maximaal 3,50 meter; daar waar voor de dakvorm aansluiting wordt
2°. gezocht bij een schuine kap: maximaal 5,00 meter;
c. oppervlakte : maximaal 60 m² inclusief de bijgebouwen binnen de bijbehorende erfbestemming.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

5. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
b. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
c. aard : bij de bestemming passend.

6. Het is verboden deze gronden en de daarop voorkomende bouwwerken of delen daarvan te gebruiken:
- voor straatprostitutie;
- als seksinrichting;
- sekswinkels, behoudens in opstallen waarin krachtens de bestemming detailhandel mogelijk is en die zijn gelegen op een afstand van 250 meter of meer van woonbuurten en maatschappelijke voorzieningen van onderwijskundige of godsdienstige aard, zoals scholen en kerken.

artikel 14 **Wonen W(ab) (autoboxen)**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Wonen W(ab) aangegeven gronden zijn bestemd voor het stallen van voertuigen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn gebouwen toegelaten.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** in het gebied gelden de volgende eisen:

a.	situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b.	bouwwijze	:	aaneengesloten;
c.	bouwhoogte	:	maximaal 3,00 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven;
d.	bebouwings-percentage	:	maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

AFDELING 2 BESTEMMINGSCATEGORIE BEDRIJFSDOELEINDEN

artikel 15 **Bedrijven B**

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Bedrijfsdoeleinden B aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijven uit milieucategorie 1, 2 en 3, zoals voorkomend op de als bijlage 1 bij dit plan opgenomen bedrijvenlijst, met dien verstande dat daarbij voor zover op de plankaart aangegeven tevens de volgende differentiaties zijn toegestaan:

I wonen
II maatschappelijk
IV detailhandel

De maximaal toelaatbare milieucategorie voor functies of activiteiten uit de als bijlage bij dit plan opgenomen Bedrijvenlijst binnen deze bestemming bedraagt:

2 voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid als B(2);
3 (50) voor zover de gronden zijn aangeduid als B(3)(50), waarbij bedrijven zijn toegestaan die in de Bedrijvenlijst zijn opgenomen met een grootste afstand (GA) van maximaal 50 meter.

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
a. gebouwen;
b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
a. situering : binnen het bouwvlak;
b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen**, gelden de volgende eisen:
a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
b. bouwhoogte binnen het bouwvlak : maximaal 6,00 meter, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 10,00 meter mag bedragen;
c. aard : bij de bestemming passend.

Vrijstellingsbepaling

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van de vestiging van bedrijven die niet opgenomen zijn in de bedrijvenlijst, indien en voor zover die bedrijven naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de krachtens lid 1 toegelaten bedrijven en in de gegeven situatie geen overwegende milieuhygiënische bezwaren ontmoeten.

AFDELING 3 **BESTEMMINGSCATEGORIE CENTRUMDOELEINDEN**

artikel 16 **Detailhandel DH**

Doeleindenomschrijving

1. 1.1 De op de plankaart als Detailhandel DH aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel, met dien verstande dat voor zover op de plankaart aangegeven tevens de volgende differentiaties zijn toegestaan:
   I woondoeleinden;

   1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen ten behoeve van parkeren;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:

a.	situering	:	binnen het bouwvlak;
b.	bouwhoogte	:	maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
c.	bebouwingspercentage	:	maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a.	situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b.	bouwhoogte	:	maximaal 3,50 meter;
c.	aard	:	bij de bestemming passend.

artikel 17 **Horeca H**

Doeleindenomschrijving

1. 1.1 De op de plankaart als Horeca H aangegeven gronden zijn bestemd voor horeca;

   1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen ten behoeve van parkeren;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
   c. bebouwingspercentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 18 **Kantoren K**

Doeleindenomschrijving

1. 1. De op de plankaart als Kantoren K aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel, met dien verstande dat voor zover op de plankaart aangegeven tevens de volgende differentiaties is toegestaan:
   I woondoeleinden;
   2. De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen ten behoeve van parkeren;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:

a.	situering	:	binnen het bouwvlak;
b.	bouwhoogte	:	maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
c.	bebouwingspercentage	:	maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a.	situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b.	bouwhoogte	:	maximaal 3,50 meter;
c.	aard	:	bij de bestemming passend.

AFDELING 4 **BESTEMMINGSCATEGORIE AGRARISCHE DOELEINDEN**

artikel 19 **Agrarisch gebied Ag(l/n) (landschappelijke en/of natuurlijke waarden)**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Agrarisch gebied Ag(l/n) aangegeven gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende waarden dan wel de ontwikkeling van landschappelijke en/of de natuurlijke waarden, alsmede voor extensieve dagrecreatieve waarden.

Gebruiksbepaling (gebruik in strijd met de bestemming)

2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 4 wordt tenminste verstaan:
   a. het gebruik van de gronden:
      1º. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
      2º. voor sport-, wedstrijd- of parkeerterreinen;
      3º. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
      4º. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
      5º. voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
      6º. als staanplaats voor wagens die geschikt en bestemd zijn de uitoefening van handel;
   b. het uitvoeren van werken of van werkzaamheden ten behoeve van doeleinden als omschreven onder a.

Bouwverbod

3. Het is verboden op of in deze gronden te bouwen, behoudens bouwwerken, niet zijnde gebouwen, die ten dienste staan van de doeleinden zoals beschreven in lid 1 en die een maximale hoogte hebben van 2,00 meter.

Aanlegverbod, tenzij aanlegvergunning

4. Het is verboden om op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
   c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
   d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, aanleg- en ligplaatsen en het graven of verleggen van waterlopen;
   e. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
   f. het wijzigen van de grondwaterstand of het uitvoeren van werkzaamheden die direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden;
   g. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
   h. het verrichten van exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas;
   i. het bebossen van gronden die ten tijde van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

Toelaatbaarheid aanlegvergunning

5. De werken of werkzaamheden bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachten gevolgen de in lid 1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

Uitzonderingen aanlegvergunning

6. Het in lid 4 bepaalde is niet van toepassing op:
   a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhouds-werkzaamheden;
   b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
   c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
   d. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of vrijstelling mogen worden uitgevoerd;
   e. het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voorzover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bodemgebruik.

AFDELING 5 **BESTEMMINGSCATEGORIE RECREATIEVE DOELEINDEN**

artikel 20 **Dagrecreatie Rd(st) (speeltuin)**

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Dagrecreatie Rd(st) aangegeven gronden zijn bestemd voor een speeltuin.

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. één gebouw;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. spel- en speelvoorzieningen;
   d. verhardingen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van het **gebouw** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
   c. bebouwingsoppervlakte : maximaal 50 m².

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 21 **Sportieve recreatie Rs (t) (tennisbanen)**

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Sportieve recreatie Rs(t) (tennisbanen) aangegeven gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor tennisbanen.

1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. spel- en speelvoorzieningen;
   d. verhardingen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 4,50 meter;
   c. bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter, met uitzondering van lichtmasten welke maximaal 20,00 meter hoog mogen zijn;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 22	**Sportieve recreatie Rs(s) (sporthal)**
Doeleindenomschrijving	1.1 De op de plankaart als Sportieve recreatie Rs(s) (sporthal) aangegeven gronden zijn bestemd voor een sporthal.
	1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.
Inrichting	2. Op deze gronden zijn toegelaten: a. gebouwen; b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen; c. spel- en speelvoorzieningen d. verhardingen; e. bijbehorende voorzieningen.
Bouwvoorschriften voor gebouwen	3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen: a. situering : binnen het bouwvlak; b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven; c. bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.
Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen	4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen: a. situering : binnen het bestemmingsvlak; b. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter; c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 23	**Sportieve recreatie Rs(z) (zwemsport)**
Doeleindenomschrijving	1.1 De op de plankaart als Sportieve recreatie Rs(z) (zwemsport) aangegeven gronden zijn bestemd voor zwemsport.
	1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.
Inrichting	2. Op deze gronden zijn toegelaten: a. gebouwen; b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen; c. spel- en speelvoorzieningen; d. verhardingen; e. bijbehorende voorzieningen.
Bouwvoorschriften voor gebouwen	3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen: a. situering : binnen het bouwvlak; b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven; c. bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.
Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen	4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen: a. situering : binnen het bestemmingsvlak; b. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter; c. aard : bij de bestemming passend.

AFDELING 6 **BESTEMMINGSCATEGORIE MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN**

artikel 24 **Maatschappelijke voorzieningen M**

Doeleindenomschrijving

1. 1.1 De op de plankaart als Maatschappelijke voorzieningen M aangegeven gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat voor zover op de plankaart aangegeven tevens de volgende differentiaties zijn toegestaan:
   I wonen

   1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 25 **Maatschappelijke voorzieningen M(ma) (multifunctionele accommodatie)**

Doeleindenomschrijving

1. 1.1 De op de plankaart als Maatschappelijke voorzieningen M(ma) aangegeven gronden zijn bestemd voor een multifunctionele accommodatie;

   1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 26 **Bejaardenvoorzieningen Mb**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Bejaardenvoorzieningen Mb aangegeven gronden zijn bestemd voor een bejaardenhuis met bijbehorende voorzieningen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 27 **Gemeenschapsvoorzieningen Mg**

Doeleindenomschrijving

1. 1. De op de plankaart als Gemeenschapsvoorzieningen Mg aangegeven gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.
   2. De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 28 **Religieuze voorzieningen (begraafplaats) (b)**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Religieuze voorzieningen Mr(b) aangegeven gronden zijn bestemd voor een begraafplaats.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter;
   c. bebouwingsoppervlakte : maximaal 25,00 m².

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 29 **Nutsvoorzieningen Mn**

Doeleindenomschrijving

1.1 De op de plankaart als Nutsvoorzieningen Mn aangegeven gronden zijn bestemd voor voorzieningen van openbaar nut.

Inrichting

1.2 Op deze gronden zijn toegelaten:
a. gebouwen;
b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:

a. situering	:	binnen het bouwvlak;
b. bouwhoogte	:	maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
c. bebouwingspercentage	:	maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a. situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b. bouwhoogte	:	maximaal 3,00 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven, met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
c. aard	:	bij de bestemming passend.

artikel 30 **Religieuze voorzieningen Mr**

Doeleindenomschrijving

1. 1.1 De op de plankaart als Religieuze doeleinden Mr aangegeven gronden zijn bestemd voor religieuze voorzieningen, met dien verstande dat voor zover op de plankaart aangegeven tevens de volgende differentiaties zijn toegestaan:
   I wonen

   1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Wijzigingsbevoegdheid art. 11 WRO

5. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, bevoegd om op het moment dat het gebouw voor godsdienstbeoefening definitief zijn functie heeft verloren, de bestemming te wijzigen in een bestemming die past bij en recht doet aan het karakter van gebouw voor godsdienstbeoefening en die, mede gezien de eisen van onder meer milieu en geluid, in de omgeving past. Hierbij valt te denken aan een culturele functie zoals een kunstenaarsatelier of tentoonstellingsruimte, een maatschappelijke functie zoals onderwijs of een woonfunctie.

Procedure wijzigingsbevoegdheid

6. Indien burgemeester en wethouders gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals bedoeld in het zesde lid, zijn de bepalingen van de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 31 **Onderwijsvoorzieningen Ms**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Onderwijsvoorzieningen Ms aangegeven gronden zijn bestemd voor onderwijsvoorzieningen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. gebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor gebouwen

3. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bouwvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
   c. Bebouwings-percentage : maximaal 100, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
   c. aard : bij de bestemming passend.

AFDELING 7 **BESTEMMINGSCATEGORIE NATUUR EN LANDSCHAP**

artikel 32 **Natuur N**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Natuur N aangegeven gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende waarden dan wel de ontwikkeling van natuurlijke, landschapsecologische of landschappelijke waarden, voor langzaamverkeersroutes alsmede voor extensieve dagrecreatieve waarden.

Gebruiksbepaling (gebruik in strijd met de bestemming)

2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 4, eerste lid, wordt in ieder geval verstaan:
   a. het gebruik van de gronden:
      1º. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
      2º. voor sport-, wedstrijd- of parkeerterreinen;
      3º. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
      4º. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
      5º. voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
      6º. als staanplaats voor wagens die geschikt en bestemd zijn voor de uitoefening van handel;
   b. het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken, of van werkzaamheden ten behoeve van doeleinden als omschreven onder a.

Bouwverbod

3. Het is verboden op of in deze gronden te bouwen.

Vrijstelling bouwverbod

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van:
   a. een schuil- of schaftgelegenheid voor personen, wier aanwezigheid verband houdt met in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden, met dien verstande dat:
      1º. deze hiertoe onontbeerlijk is,
      2º. deze geen caravan, woon- of stacaravan, dan wel een aan zijn oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft,
      3º. het oppervlak van dit bouwwerk ten hoogste 20 m² bedraagt, en
      4º. de hoogte van dit bouwwerk ten hoogste 3 m bedraagt;
   b. een voederberging of voederruif voor wild, met dien verstande dat:
      1º. dit bouwwerk noodzakelijk is voor de instandhouding van het wild,
      2º. de inhoud ten hoogste 3 m³ bedraagt, en
      3º. de hoogte ten hoogste 2 m bedraagt;
   c. een schuilhut ten behoeve van de recreanten, met dien verstande dat:
      1º. dit bouwwerk noodzakelijk is voor het recreatief medegebruik,
      2º. de oppervlakte ten hoogste 25 m² bedraagt,
      3º. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt, en
      4º. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

Aanlegverbod, tenzij aanlegvergunning

5. Het is verboden om op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
   c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
   d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, aanleg- en ligplaatsen en het graven of verleggen van waterlopen;
   e. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
   f. het wijzigen van de grondwaterstand of het uitvoeren van werkzaamheden die direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden;
   g. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
   h. het verrichten van exploratie- of exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas;
   i. het bebossen van gronden die ten tijde van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

Toelaatbaarheid aanlegvergunning

6. De werken of werkzaamheden bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

Uitzonderingen aanlegverbod

7. Het in lid 5 bepaalde is niet van toepassing op:
   a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
   b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
   c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
   d. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of vrijstelling mogen worden uitgevoerd;
   e. het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voorzover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bodemgebruik.

AFDELING 8 **BESTEMMINGSCATEGORIE VERKEER EN VEBLIJF**

artikel 33 **Wegverkeer Vw**

Doeleindenomschrijving

1. 1. De op de plankaart als Wegverkeer Vw aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaand verkeer.

2. De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. verhardingen;
   c. groenvoorzieningen;
   d. voetgangersbruggen en tunnels;
   e. bijbehorende voorzieningen zoals bouwwerken voor verkeersgeleiding, straatverlichting en straatmeubilair.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:

a. situering	:	binnen het bestemmingsvlak;
b. bouwhoogte	:	maximaal 10,00 meter;
c. aard	:	bij de bestemming passend.

artikel 34 **Verblijfsdoeleinden Vb**

Doeleindenomschrijving

1. 1. De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.
   2. De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. verhardingen;
   c. groenvoorzieningen;
   d. voetgangersbruggen en tunnels;
   e. bijbehorende voorzieningen zoals bouwwerken voor verkeersgeleiding, straatverlichting en straatmeubilair.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 35 **Verblijfsdoeleinden Vb(p) (parkeerterrein)**

Doeleindenomschrijving

1. 1. De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb(p) aangegeven gronden zijn bestemd voor parkeren.
   2. De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. verhardingen;
   c. groenvoorzieningen;
   d. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 6,00 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 36	**Verblijfsdoeleinden Vb(v/f) (voetpad/fietspad)**
Doeleindenomschrijving	1.1 De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb(v/f) aangegeven gronden zijn bestemd voor voetgangersverkeer en rijwielverkeer. 1.2 De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.
Inrichting	2. Op deze gronden zijn toegelaten: a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen; b. verhardingen; c. groenvoorzieningen; d. fiets- en voetgangersbruggen en tunnels; e. bijbehorende voorzieningen.
Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen	3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen: a. situering : binnen het bestemmingsvlak; b. bouwhoogte : maximaal 6,00 meter; c. aard : bij de bestemming passend.

AFDELING 9 **BESTEMMINGSCATEGORIE DIVERSE DOELEINDEN**

artikel 37 **Erf E**

Doeleindenomschrijving

1. 1. De op de plankaart als Erf E aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin en parkeren, met dien verstande dat voor zover op de plankaart aangegeven tevens de volgende differentiaties zijn toegestaan:
   - I wonen
   - IV detailhandel
   - V dienstverlening
   - VII horeca, zijnde uitsluitend milieucategorie I en II
   - VIII Bedrijven (h1)!?
2. De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bijgebouwen;
   b. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   c. verhardingen;
   d. groenvoorzieningen;
   e. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor bijgebouwen

3. Voor het bouwen van **bijgebouwen** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter voor een plat dak en 4,50 meter voor een schuine kap;
   c. Bebouwings-percentage : maximaal 50 van de erfbestemming tot maximaal 60 m² inclusief de bijgebouwen binnen de bijbehorende woonbestemming.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

4. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 38 **Groen G**

Doeleindenomschrijving

1. 1. De op de plankaart als Groen G aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en parkeren.
   2. De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. voetpaden en toegangspaden;
   c. speelvoorzieningen;
   d. plantsoenen, bomen en beplantingsstroken;
   e. parkeervoorzieningen;
   f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder in ieder geval worden begrepen infiltratievoorzieningen, opvangvoorzieningen en bergingsvoorzieningen;
   g. nutsvoorzieningen;
   h. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 39 **Tuin T**

Doeleindenomschrijving

1. 1. De op de plankaart als Tuin T aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin, met dien verstande dat voor zover op de plankaart aangegeven tevens de volgende differentiaties zijn toegestaan:
   V dienstverlening
   VIII bedrijven
   XIV erf
   2. De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. voetpaden en toegangspaden;
   c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding
   d. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen welke maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
   c. aard : bij de bestemming passend.

artikel 40 **Waterstaatsvoorzieningen Ws(w) (watergang)**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Waterstaatsvoorzieningen Ws(w) aangegeven gronden zijn bestemd voor de opvang, berging en afvoer van water door middel van een al dan niet overkluisde watergang.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. beplantingsstroken.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Bijzondere bepaling

4. De bepalingen van het keur van het Waterschap Roer en Overmaas zijn van overeenkomstige toepassing.

artikel 41 **Waterstaatsvoorzieningen Ws(v) (vijver)**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Waterstaatsvoorzieningen Ws(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor vijver.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
   a. bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
   b. beplantingsstroken.

Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen

3. Voor het bouwen van **bouwwerken, niet zijnde gebouwen,** gelden de volgende eisen:
   a. situering : binnen het bestemmingsvlak;
   b. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
   c. aard : bij de bestemming passend.

Bijzondere bepaling

4. De bepalingen van het keur van het Waterschap Roer en Overmaas zijn van overeenkomstige toepassing.

AFDELING 10 **PRIMAIRE BESTEMMINGEN**

artikel 42 **Nutsvoorzieningen Mn(hb) (hogedrukgasvoedingsleiding met beschermingszone)**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Nutsvoorzieningen Mn(hb) aangegeven gronden zijn **primair** bestemd voor het transport van gas alsmede voor het onderhoud en het bedrijfsveilig functioneren van de hogedrukgas-voedingsleiding en **secundair** voor andere ingevolge dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen.

Bouwverbod

2. Het is verboden op of in deze gronden te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, voorzover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de hogedrukgasvoedingsleiding en met een maximale hoogte van 2,00 m.

Vrijstelling bouwverbod

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het verbod, bedoeld in lid 2, voorzover:
   a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de openbare veiligheid,
   b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hogedrukgasvoedingsleiding.

Aanlegverbod, tenzij aanlegvergunning

4. Het is verboden om op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het ophogen of dieper dan 0,30 meter afgraven van gronden;
   b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
   c. het aanbrengen van gesloten wegdek;
   d. het indrijven van voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 meter.

Toelaatbaarheid aanlegvergunning

5. De vergunning, bedoeld in lid 4, wordt slechts verleend indien:
   a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de openbare veiligheid,
   b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hogedrukgasvoedingsleiding.

Uitzonderingen aanlegverbod

6. Het in lid 4 bepaalde is niet van toepassing op:
   a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden, waaronder in ieder geval worden begrepen werkzaamheden ten behoeve van de waterhuishouding;
   b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
   c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
   d. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of vrijstelling mogen worden uitgevoerd.

artikel 43 **Nutsvoorzieningen Mn(sb) (straalpad met beschermingszone)**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Nutsvoorzieningen Mn(sb) aangegeven gronden zijn **primair** bestemd voor de transmissie van radiogolven en **secundair** voor andere ingevolge dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen.

Inrichting

2. Binnen de op de plankaart aangegeven zone mogen de ingevolge de secundaire bestemming op te richten obstakels welke hoger zijn dan 30,00 meter alleen worden opgericht na instemming van de Eerstaanwezend Ingenieur, Directie Zuid.

Vrijstellingsbepaling

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, nadat de beheerder van het straalpad schriftelijk is gehoord.

artikel 44 **Wegverkeer Vw(oz) (overlegzone)**

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Wegverkeer Vw(oz) aangegeven gronden zijn **primair** bestemd voor de bescherming van de autosnelweg A76 en **secundair** voor andere ingevolge dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen.

Bouwverbod

2. Het is verboden om op of in deze gronden te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, voorzover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de autosnelweg.

Vrijstelling bouwverbod

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken die zijn toegestaan ingevolge de secundaire bestemming, mits:
   a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de autosnelweg;
   b. vóór het verlenen van de vrijstelling Rijkswaterstaat Directie Limburg schriftelijk is gehoord.

artikel 45	**Waterstaatsdoeleinden Ws(bz) (beschermingszone) Ws(bz)**
Doeleindenomschrijving	1. De op de plankaart als Waterstaatsdoeleinden (beschermingszone) aangegeven gronden zijn **primair** bestemd voor de herinrichting en voor onderhoud en de bescherming van de in deze zone gelegen waterstaatsvoorzieningen en **secundair** voor andere ingevolge dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen.
Inrichting	2. Op deze gronden zijn uitsluitend toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de waterstaatsvoorziening.
Vrijstellingsbepaling	3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken die zijn toegestaan ingevolge de ter plaatse secundair geldende bestemmingen, mits vóór het verlenen van de vrijstelling de beheersinstantie van de betrokken waterstaatsvoorziening zijn zienswijze kenbaar heeft kunnen maken. Indien door de bouw of situering van een bouwwerk schade kan worden toegebracht aan de in lid 1 genoemde doeleinden, wordt geen vrijstelling verleend.
Aanlegverbod, tenzij aanlegvergunning	4. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren: a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; b. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen; c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem d. het aanbrengen, vellen en rooien van beplantingen en/of bomen, welke dieper wortelen dan 0,3 meter.
Uitzonderingen aanlegverbod	5. Het in het vierde lid bepaalde is niet van toepassing op: a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde; b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis; c. het rooien of vellen van houtgewas, voor zover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik; d. normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,3 m.
Toelaatbaarheid aanlegvergunning	6. De werken of werkzaamheden als bedoeld in het vierde lid zijn slechts toelaatbaar, indien, blijkens advies van de beheersinstantie, door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect, te verwachten gevolgen de in het eerste lid omschreven doeleinden niet in gevaar worden gebracht.
Bijzondere bepaling	7. De bepalingen van het keur van het Waterschap Roer en Overmaas zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 4 SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN

artikel 46 **Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake afmetingen**

Vrijstellingsmogelijkheden

1. Behoudens voor zover een aparte vrijstellingsregeling is opgenomen, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
   a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%;
   b. het in geringe mate, doch niet meer dan 2,00 meter afwijken van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
   c. overschrijding van bouwgrenzen voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, ingangspartijen, trappenhuizen, buitentrappen, liftschachten etc. met een diepte van niet meer dan 3,00 meter.

Beperking vrijstellingsbevoegdheid

2. De in lid 1 bedoelde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Procedure vrijstelling

3. Ten aanzien van de vrijstellingen bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 47 **Algemene vrijstellingsbevoegdheid inzake bepaalde bouwwerken**

Vrijstellingsmogelijkheden

1. Behoudens voor zover een aparte vrijstellingsregeling is opgenomen, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
   a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 meter en geen grotere oppervlakte dan 20,00 m² hebben;
   b. het oprichten van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15,00 meter;
   c. overschrijding van bouwgrenzen voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, ingangspartijen, trappenhuizen, buitentrappen, liftschachten etc. met een diepte van niet meer dan 3,00 meter.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij verlening van de vrijstelling voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in lid 1 onder c bedoelde bouwwerken, niet zijnde gebouwen, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Beperking vrijstellingsbevoegdheid

3. De in lid 1 bedoelde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Procedure vrijstelling

4. Ten aanzien van de vrijstelling bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 48 **Vrijstellingsbevoegdheid inzake het gebruik van gebouwen**

Vrijstelling voor consumentverzorgend beroep

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een consumentverzorgend beroep in een woning en de hierbij behorende bijgebouwen, mits de volgende regels in acht worden genomen:
   a. de dienstverlenende bedrijvigheid betreft het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
   b. de ambachtelijke bedrijvigheid betreft het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het – als ondergeschikte activiteit – verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht;
   c. eventuele detailhandelsactiviteiten zijn van ondergeschikte aard;
   d. het is een eenmansbedrijf;
   e. voor zover de voorgenomen activiteiten meldings- c.q. vergunningplichtig zijn op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer zijn deze activiteiten in beginsel niet toegestaan, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
   f. in totaal mag maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80 m^2 worden gebruikt ten behoeve van een consumentverzorgend beroep;
   g. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden;
   h. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
   i. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   j. het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
   k. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst.

Vrijstellingsprocedure

2. Ten aanzien van de vrijstelling als bedoeld in lid 1 zijn de bepalingen van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

artikel 49 **Algemene wijzigingsbevoegdheid**

Vrijstelling voor consumentverzorgend beroep

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen woondoeleinden en verblijfsdoeleinden wijzigen in de bestemming `seksinrichtingen`, mits deze het oprichten van gebouwen met een oppervlakte van tenminste 100 m² mogelijk maken, onder de voorwaarden dat:
   - de behoefte aan vestiging van de seksinrichting op de desbetreffende locatie door de aanvrager/verzoeker is aangetoond;
   - er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt/omgeving;
   - het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt geschaad;
   - er geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
   - er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig zijn;
   - er geen onevenredige aantasting van of hinder voor omliggende waarden c.q. functies ontstaat;
   - het geen raamprostitutie betreft;
   - het geen seksclub betreft;
   - de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
   - het aantal prostitutiebedrijven niet zijnde raamprostitutiebedrijven op het grondgebied van de gemeente Heerlen na verlenen van de vrijstelling niet meer dan 6 zal bedragen;
   - het aantal seksbioscopen en -automatenhallen op het grondgebied van de gemeente Heerlen na verlenen van vrijstelling niet meer dan 3 zal bedragen;
   - er in de wijk nog geen seksinrichting is;
   - er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

Vrijstellingsprocedure

2. Burgemeester en wethouders nemen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gegeven procedure in acht.

artikel 50 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn, ter verkrijging van een goede stedenbouwkundige opzet van het plan, bevoegd:

a. als nadere eis te stellen dat de gebouwen met een gevel in de naar de wegzijde toegekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
b. nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de gebouwen

artikel 51 **Anti-dubbeltelbepaling**

Het is verboden om een bouwwerk of complex van bouwwerken op te richten indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel niet langer zou blijven voldoen aan dan wel in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

artikel 52 **Overgangsbepaling**

Legale bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan legaal bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat afwijkt van het plan, mag:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
   c. met een vrijstelling verleend door burgemeester en wethouders worden uitgebreid, met dien verstande dat de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het grondoppervlak van het in de aanhef bedoelde bestaande bouwwerk;

   met dien verstande, dat de bestaande afwijkingen naar hun aard en omvang niet mogen worden vergroot.

Legaal gebruik

2. Het legale gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet, met dien verstande dat het verboden is om dit gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot. Het bepaalde is niet van toepassing indien het gebruik reeds in strijd was met het direct aan dit plan voorafgaande geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 53 **Citeertitel**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: Voorschriften bestemmingsplan Hoensbroek-Zuid van de gemeente Heerlen.

BIJLAGE 1 **BEDRIJVENLIJST HOENSBROEK ZUID**

Bedrijvenlijst Hoensbroek Zuid

Bijlage 1

Bedrijvigheid (vorm van)			GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	HERVEST	HEUSEL	GA	CXT	B	D	L
381	V	OMSCHRIJVING													
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
151	0	Slachterijen en overige vlees verwerking:													
151	5	- loonslachterijen	50	0	50			10	1	1	50	3			
1381	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1381	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C	10	1	1	30	2				
1385		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	2	2	50	3				
1393 t/m 1395		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	1	1	30	2				
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	2	2	50	3	B			
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	1	1	50	3				
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	1	2	50	3				
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	1	1	50	3				
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		30	2	2	30	2				
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	1	1	50	3	B			L
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)													
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	2	2	50	3		D		
193		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	2	1	50	3				
20	-	HOUT INDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:													
2010.2	2	- met coatpolarisingen	10	30	50		10	2	1	50	3	B			
203, 204		Timmerwerkfabrieken	0	30	100		0	2	2	100	3				
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30		0	1	1	30	2				
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
211.2	1	- p.o.c. < 3 wu	50	50	50	C	30	1	2	50	3				
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1				
22222/6		Kleine drukkerijtjes en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	1	1	30	2	B			
2223	A	Grafische afwerking en reproduktiebedrijven	10	0	10		0	1	1	10	1				
2223	B	Binderijen	30	0	30		0	2	1	30	2				
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10		10	2	1	30	2	B			
2225		Overige grafische afwerkingen	30	0	30		10	2	1	30	2	B	D		
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	1	1	10	1				

Bedrijvenlijst Heerlen-Zuid

Bijlage 1

Bedrijvigheid (vorm van)

SBI	V	OMSCHRIJVING	GEUR	S'OF	GELUID	C	Z	GEVAAR	verkeer	HEVEL	GA	CAT	B	D	-
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN													
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen gereed middelen	50	10	50			50	2	1	50	3	B		-
2442	2	- werkzandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	3	2	50	3	B		
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF													
2512	0	Loopbakvernieuwingsbedrijven:													
2512	1	- klompp. < 100 m2	50	10	50			50	1	1	50	3			
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN													
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50			30	1	1	50	3			
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:													
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30			10	1	1	50	3			-
2891		Slip- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50			10	1	2	50	3		D	
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	1	- algemeen	50	50	100			50	2	2	50	3	B		-
2851	2	- stoperen (oppulten van zink)	50	50	100			50	2	2	50	3	B	D	-
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	2	2	50	3	B		
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50			30	1	1	50	3			
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN BENODIGDH.													
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50			30	1	1	50	3			
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMAPPARATEN EN -BENODIGDH.													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50			30	2	1	50	3	B	D	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	1	2	50	3	B		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
331 t/m 335		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361		Meubelfabrieken	50	50	100			30	2	2	100	3	B	D	
362		Fabrieken van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
365		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3			

Pagina 2 van 5

Bedrijvenlijst Hoensbroek Zuid

Bijlage 1

Bedrijvigheid (vorm van)

SBI	V	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAR	KENSEN	VERKEERSA	GA	CAT	B	D	L
365		Speelgoedartikelenbijeilen	30	10	50			30	2	2	50	3			
366		Vervaardiging van overige goederen n.a.g.	30	10	50			30	2	2	50	3		D	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	B1	- < 10 MVA	0	D	30	C	10		1	1	30	2	B		
40	B2	- 10 - 100 MVA	0	D	50	C	30		1	1	50	3	B		
40	C0	Gasdistributiebedrijven:													
40	C3	- gasdruiregel- en meetstations, hal en gebouwen, cat. B en C	0	D	30	C	10		1	1	30	2			
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	D2	- Bakkenverwarming	10	D	30	C	30		1	1	30	2			
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER													
41	A0	Waterwinning/-beheding-bedrijven:													
41	A2	- beheding met chloordioxideloog e.d. en/of s	10	D	50	C	50		1	2	50	3			
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													
41	B1	- < 1 MW	0	D	30	C	10		1	1	30	2			
45	-	BOUWNIJVERHEID													
45	A	Bouwbedrijven en samenstelbedrijven met werkplaats	10	50	50		10		1	1	50	3	B	D	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	D	30		10		2	1	30	2	B		
5020.4	B	Autobedrijven	10	10	10		10		1	1	10	1			
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30		1	1	50	3	B	L	
5020.5		Autowassserijen	10	D	30		0		2	1	30	2			
505	0	Benzineservicestations:													
505	1	- met LPG	30	D	30		100		3	1	100	3	B		
505	2	- zonder LPG	30	D	30		30		3	1	30	2	B		
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	D	10		0		1	1	10	1			
5121		Groothandel in ruwe bouwproducten en veevoeders	30	30	30		30		2	2	30	2			
5122		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30		0		2	1	30	2			
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	D	30		0		2	1	50	3			
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30		30		2	1	30	2			
5132, 5133		Groothandel in kaas, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, zaden	10	D	30		30		2	1	30	2			
5134		Groothandel in dranken	0	D	30		0		2	1	30	2			

Pagina 3 van 5

Bedrijvenlijst Hoensbroek Zuid

Bijlage 1

Bedrijvigheid (vorm van)

SBI	V	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	O	Z	GEVAAR	VERKEER	WOUSEL	GA	CAT	B	D	L
5135		Grth in tabaksproducten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50			10	2	2	50	3			
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50			10	2	2	50	3			
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517		Overige grth, bedrijfs neubdij, emballage, rakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0	2	2	30	2			
60	-	VERVOER OVER LAND													
6022		Taxibedrijven, buistendiensten	0	0	30	C	0	0	2	1	30	2			
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C	10	1	1	1	50	3	B	D	
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6312		Vaam- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C	30	2	2	1	50	3		D	
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0	3	1	1	30	2			L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	2	1	1	10	1			
633		Reisorganisaties	0	0	10		0	1	1	1	10	1			
634		Expeditieurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	1	1	1	10	1		D	
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	0	2	1	30	2			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	1	10	1			
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN													
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	C	0	0	1	1	30	2			
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROERED GOED													
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0	1	1	10	1			
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, AND ERE ROERENDE GOEDEREN													
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2			
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	2	1	50	3		D	
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	2	1	50	3	B	D	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	2	2	30	2		D	
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1			

Pagina 4 van 5

Bedrijvenlijst Hoensbroek Zuid

Bijlage 1

Bedrijvigheid (vorm van)

SBI	V	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	HERKEER	VEILIGH.	GA	CAT	B	C	L
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	1	1	30	2				
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	1	1	10	1				
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
74	A	Overige zakelijke dienstverlening t.kantoren	0	0	10		0	1	1	10	1	C			
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		50	1	1	50	3	C			
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	2	1	30	2	B			
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1				
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN													
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30		0	2	1	30	2				
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	C	0	1	1	50	3				
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	2	1	50	3				
9000.2	B	Gemeentewerven (strat-maandelijkse)	30	30	50		10	2	1	50	3	B			
9000.3		A0 Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3		A4 - pathogenen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	1	2	50	3		L		
9000.3		A7 - verwerking fotochemisch en galvano-slib	10	10	30		10	1	1	30	2	B	L		
91	-	DIVERSE ORGANISATIES													
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30		0	1	1	30	2				
9133.1	B	Handelsassurantiematen	0	0	50		0	1	1	50	3				
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
9211, 922		Studios (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	30	2	1	30	2				
9261.1	D	Zwembaden:													
9262	D	Schietinrichtingen:													
9301.1	A	Wasserijen en stijlkmic.hingen	30	0	50	C	30	2	1	50	3				
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	2	1	50	3		L		
9301.2		Chemische wasserijen en ververiien	30	0	30		30	2	1	30	2	B	L		
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen > 150 m²	0	0	30		0	1	1	30	2				
9301.3	B	Wasserettes, wassalons > 150 m²	10	0	10		0	1	1	10	1				
9303	D	Begrafenisondernemingen:													
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	1	10	1	C			

Pagina 5 van 5

Vastgoedveiling Zuid



Parkstad Limburg
Gemeente Heerlen, centrum van Parkstad Limburg

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46019_overzicht kosten veiling.pdf

Hendriks & Fleuren Zuyd notarissen
Akerstraat 138
6417 BR Heerlen

Veiling Montfortstraat 47 te Hoensbroek d.d. 25.05.2023

Notariskosten	€	4.235,00
Openbare verkoop.nl	€	2.904,00
Vastgoed Veiling Zuid	€	3.230,00
Handelsregister	€	23,80
Deurwaarder	€	599,27
Inzage-kosten	€	121,00
Inschrijvingskosten	€	137,50
Uitbetaling gelden	€	211,75
Griffierecht	€	134,00
Doorhaling beslag	€	225,06
Inschrijving doorhaling beslag	€	37,00
VVE (17 x € 129,00)	€	2.193,00
Totaal	€	14.051,38

In deze kosten zijn niet begrepen de overdrachtsbelasting 10,4%, inzetpremie