

Sternstraat 11 A, 3083ZS ROTTERDAM (45636)



Appartement
e woning op de begane grond met tuin en een berging in de kelder en verder toebehoren



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik en bewoning van de woning op de begane grond met tuin en een berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Sternstraat 11-A te 3083 ZA Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3156-A, appartementsindex 16, uitmakende het éénhonderd vijfenzeventig/vijftienduizend vijfde (175/15.005e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het pand met erf te Rotterdam, aan de Dorpsweg 64 tot en met 74 (even nummers), Sternstraat 1 tot en met 25 (oneven nummers), Eksterstraat 17 en 19 en Buizerdstraat 2 tot en met 22 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer 2161, groot zesendertig are zevenenzestig centiare (00.36.67 ha)

De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden alsmede de brochure inzake het onderhavige registergoed is verkrijgbaar bij voornoemde notaris en tevens geüpload op www.veilingbiljet.nl. Iedere bieder zowel bij onderhandse executiebiedingen als ter veiling wordt geacht van voormelde documenten kennis te hebben genomen.

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 2 maart 2022
Inzet	woensdag 2 maart 2022 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 2 maart 2022 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Vendu Rotterdam Kipstraat 54 3011 RT Rotterdam
Kantoor	Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131 3022 CD Rotterdam T: 010 476 26 88 F: 010 477 12 02 E: info@fokkemalinssen.nl Westvaer Notarissen Jozef Israëlskade 48 1072 SB AMSTERDAM T: 085 081 08 10 E: veilingen@westvaer.nl
Behandelaar	mw. mr. P. van Biezen / mw. I. Bhawan



Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig
Kadastrale omschrijving	Gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3156-A, appartementsindex 16



Financieel

Lasten	VvE bijdrage per maand, € 166,96 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden

Bijzonderheden

17-02-2022; nogmaals aanvullende info VvE geupload (zie pdf bestand)

15-02-2022; aanvullende info VvE geupload (zie pdf bestanden)

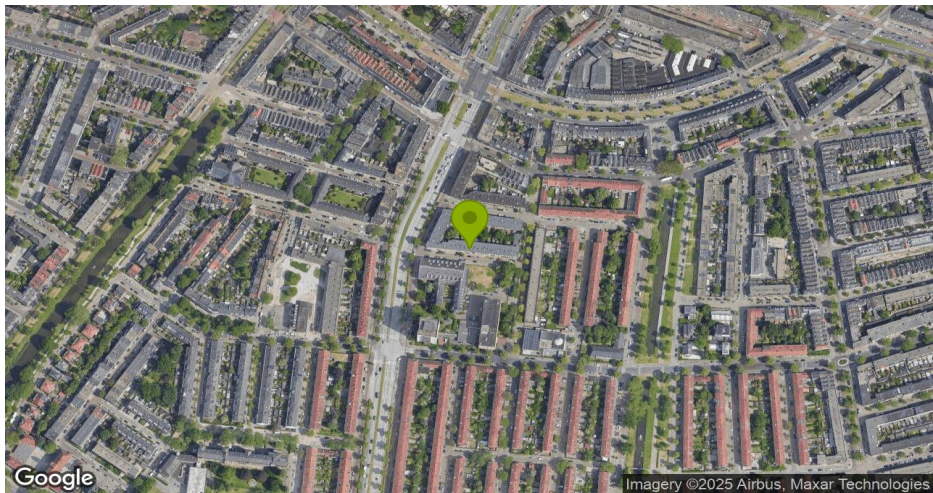
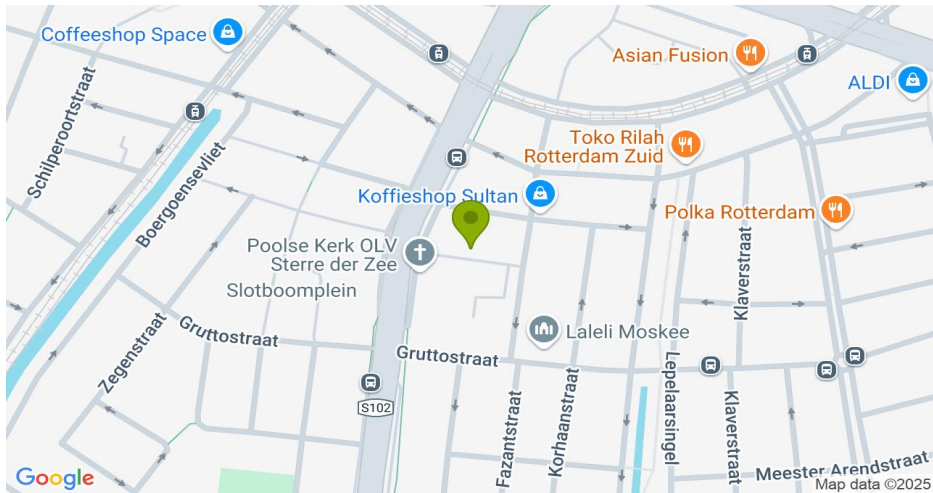
Aanvullende info: afwijking reeds gepubliceerde informatie inzake de VvE.
Uit- en intredingskosten

De uit- en intredingskosten voor resp. de verkoper en koper bedragen EUR 121,00 (inclusief 21% BTW). Aan u het verzoek om deze bedragen te betrekken in uw afrekening, het totaalbedrag ad EUR 242,00 dient u te storten op bankrekening NL53 RABO 0106 8474 14t.n.v. Exact Beheer BV. Aandeel reservefonds

Op 1 februari 2022 bedraagt de omvang van het reservefonds -613.961,93. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt -6.646,51.

Aandeel Lening
In verband met achterstallig onderhoud is de VvE in 2019 een annuïtaire lening groot € 857.139,00 aangegaan. Aandeel in totaal 9.236,44.

Voor nadere specificatie zie aanvullende geupload info.



Bijlage

45636_(UITTREKSEL) akte vaststelling veilingvoorwaarden.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2021.000904.01

(UITTREKSEL)

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Sternstraat 11A te 3083 ZS Rotterdam

Op achtentwintig januari tweeduizend tweeëntwintig, verschijnt voor mij, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam: mevrouw mr. Petra van Biezen, geboren te Rotterdam op zestien juni negentienhonderd vijftien, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de **Coöperatieve Rabobank U.A.**, een coöperatie met zetel te Amsterdam en met adres: Croeselaan 18, 3521 CB Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30046259, genoemde volmachtgever te dezen handelend conform het bepaalde in artikel 3:254 juncto artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (de "**Schuldeiseres**" of de "**Verkoopster**").

Van het bestaan van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht (bijlage).

De verschijnende persoon, handelend als vermeld, verklaart

OVERWEGENDE

Verkoopster wenst bij deze akte vast te stellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op **twee maart tweeduizend tweeëntwintig**, vanaf dertien uur dertig (13:30 uur) in Vendu Rotterdam, Kipstraat 54 te Rotterdam, in het openbaar, waarbij opbod en afmijning in één zitting zullen geschieden, ten overstaan van mij, notaris of mijn waarnemer, het volgende registergoed, met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, zal worden geveild ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

(A) **Registergoed**

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik en bewoning van de woning op de begane grond met tuin en een berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Sternstraat 11-A te 3083 ZA Rotterdam**, kadastraal bekend **gemeente Charlois, sectie H,**

complexaanduiding 3156-A, appartementsindex 16, uitmakende het éénhonderd vijfenzeventig/vijftienduizend vijfde (175/15.005e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het pand met erf te Rotterdam, aan de Dorpsweg 64 tot en met 74 (even nummers), Sternstraat 1 tot en met 25 (oneven nummers), Eksterstraat 17 en 19 en Buizerdstraat 2 tot en met 22 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer 2161, groot drieduizend zeshonderd zevenenzestig vierkante meter (3.667 m²)) (het "**Registergoed**"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

- (B) **Rechthebbende**
Rechthebbenden tot het Registergoed is enzovoorts... (de "**Rechthebbende**" en/of de "**Schuldenaar**").
- (C) **Verkrijging door de Rechthebbende**
Het Registergoed is door de Rechthebbende verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien oktober tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 74218 nummer 183 van een afschrift van een akte tot levering, op negentien oktober tweeduizend achttien verleden voor een waarnemer van mr. M.A. Dekker, notaris te Rotterdam, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.
- (D) **Hypothecaire inschrijving / Algemene Voorwaarden / Niet nakoming**
(i) Het Registergoed is bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van Schuldeiseres en ten laste van Rechthebbende, welk recht werd gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien oktober tweeduizend achttien in register Hypotheken 3, deel 74587 nummer 16, van een afschrift van een akte houdende hypotheekverlening op negentien oktober tweeduizend achttien verleden voor een waarnemer van mr. M.A. Dekker, voornoemd, en de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek zijn bezwaard met een eerste pandrecht ten behoeve van Schuldeiseres, welk pandrecht werd gevestigd bij voornoemde akte houdende hypotheekverlening, tezamen ten belope van eenhonderd zestigduizend euro (EUR 160.000,00), te vermeerderen met renten en kosten, welke renten en kosten

- tezamen worden begroot op een bedrag van zesenvijftigduizend euro (EUR 56.000,00), derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderd zestienduizend euro (EUR 216.000,00).
- (ii) Ter uitvoering van voormelde hypotheekverstrekking verklaarde de Rechthebbende aan de Schuldeiseres hypotheek te verlenen tot het hiervoor genoemde bedrag op het hiervoor genoemde Registergoed, tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de bank blijkens haar administratie van Rechthebbende te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde van:
- de verstrekte en/of te verstrekken geldleningen,
 - verleende en/of te verlenen kredieten,
 - door de Rechthebbende ten behoeve van de Schuldeiseres gestelde en/of te stellen borgtochten en/of contragaranties,
 - door de bank afgegeven en/of af te geven borgtochten en/of (bank)garanties,
 - huidige en/of toekomstige parallele schulden jegens de Schuldeiseres als zekerhedenagent,
 - huidige en/of toekomstige regresvorderingen,
 - huidige en/of toekomstige vorderingen krachtens subrogatie,
 - huidige en/of toekomstige financiële instrumenten, waaronder mede begrepen derivatencontracten, en/of uit welken anderen hoofde dan ook.
- (iii) Blijkens voormelde hypotheekakte zijn op de hypotheekverlening van toepassing verklaard de Algemene voorwaarden voor hypotheek van de Rabobank 2009, die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Utrecht op vijf augustus tweeduizend negen, onder nummer 248/2009 ("**Algemene Voorwaarden**") en het bepaalde in de Algemene Bankvoorwaarden, geldende in het verkeer tussen de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., gevestigd te Amsterdam, casu quo de bij haar aangesloten banken, en haar cliënten.
- In voormelde hypotheekakte heeft Rechthebbende verklaard met de Algemene Voorwaarden en de Algemene Bankvoorwaarden bekend te zijn en akkoord te gaan, en de tekst van deze

voorwaarden te hebben ontvangen.

(E) **Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen**

Het Registergoed is niet met beslag bezwaard en is - behoudens de voor een registergoed als het onderhavige gebruikelijke beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen die moeten worden geacht de zekerheidswaarde van het onderpand niet te beperken – niet met hypotheek of andere beperkte rechten bezwaard anders dan hiervoor vermeld.

(F) De Schuldeiseres heeft mij, notaris, verzocht over te gaan tot vaststelling van de veilingvoorwaarden betreffende de voorgenoemde openbare verkoop van het Registergoed.

VERKLAART

HOOFDSTUK I. INLEIDING

Artikel 1. Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in zijn (betalings)verplichtingen jegens de Schuldeiseres in verzuim en de Schuldenaar is, na aanmaning door de Schuldeiseres, in verzuim gebleven. Op grond hiervan zijn de schulden waarvoor het onderhavige hypotheekrecht en het pandrecht zijn gevestigd, opeisbaar geworden.

Door het ingetreden verzuim is de hypotheekhouder bevoegd het hem toekomende recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek uit te oefenen.

Artikel 2. Aanzeggingen

Overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn bij exploit aanzeggingen gedaan aan de Schuldenaar/de Rechthebbende, inhoudende wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor voormelde verpande roerende zaken ten overstaan van mij notaris, zulks onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor de Schuldeiseres uit hoofde van haar recht tot executie wil overgaan en de te dezer zake tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken

4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op twee maart tweeduizend tweeëntwintig om dertien uur dertig (13:30 uur) in Vendu Rotterdam aan de Kipstraat 54 te Rotterdam.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
- f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende. De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van

de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

- "2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:
- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
 - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,
- komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed thans (gedeeltelijk) verhuurd in strijd met het hieromtrent bepaalde in voormelde hypotheekakte en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Op veertien januari tweeduizend tweeëntwintig heeft de zitting inzake het verlof tot inroeping van het huurbeding plaatsgevonden. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingnotaris.nl.

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

- "6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlof is of wordt verleend, het huurbeding zelf

inroep of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

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

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt uit het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk drie maart tweeduizend tweeëntwintig om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL60INGB0693165014 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Sternstraat 11A/21.0904" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde

termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekken de instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bidder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bidder. Indien de bidder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bidder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bidder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetspremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetspremie. Deze inzetspremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster. Inzetspremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bidder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde

schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.

4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2. Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*

- de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
 5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
 6. *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).
- 11.3 **Aanvulling voorwaarden**
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
 2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
 3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
 4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen

worden uitgebracht.

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

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens

- een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een

wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaren Flatgebouw Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam", gevestigd te Rotterdam, bestaande uit:

- (a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Rotterdam) op een maart negentienhonderd drieënzeventig in register Hypotheken 4, in deel 4397 nummer 82, en
- (b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op drieëntwintig februari negentienhonderd achtenzeventig verleden voor mr. K.P. Schaap, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Rotterdam) op drieëntwintig februari negentienhonderd achtenzeventig in register Hypotheken 4, in deel 5848, nummer 39.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten eenhonderd zesenzestig euro zesennegentig cent (EUR 166,96) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen per dertig november tweeduizend eenentwintig negenhonderd achtentwintig euro zevennegentig cent (EUR 928,97).

Het aandeel in het reservefonds bedraagt: vierduizend negenhonderd vijfenveertig euro eenennegentig cent (EUR 4.945,91).

Artikel 14. Energielabel

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

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Carnisse van de gemeente Rotterdam, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) de website van de gemeente Rotterdam. De gemeente Rotterdam is per een januari tweeduizend tweeëntwintig gestart met een opkoopbescherming voor woningen. Het is vanaf een januari tweeduizend tweeëntwintig verboden om woonruimte te kopen om te verhuren in de wijk Carnisse in de gemeente Rotterdam bij een koopsom tot driehonderd vijftigduizend euro (EUR 355.000,00). Een koper heeft een vergunning nodig als een koper woonruimte wilt verhuren;
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato zeventien augustus tweeduizend eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
- (d) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning.

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 19. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte wordt verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft de verschijnende persoon verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om veertien uur vijftien minuten (14:55).

Bijlage

45636_20210817_bestemmingsrapport_sternstraat_11_a_3083zs_rotterdam_nl_imro_0599_bp1066carnisse_va01

Bestemmingsrapport



Kenmerk Sternstraat 11 A, 3083ZS Rotterdam
Datum 17-08-2021

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Sternstraat 11 A, 3083ZS Rotterdam
Datum 17-08-2021



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0599100000677636
Type	Standplaats
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	75,3 m ²
Bouwjaar	1951
Aantal verblijfsobjecten	3
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0599010000217701
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	65,00 m ²
Adres	Sternstraat 11 A
Postcode	3083ZS
Plaats	Rotterdam

Bestemmingsplan

Naam plan	Carnisse
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Rotterdam
IMRO-idn	NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01
Datum vastgesteld	17-12-2015
Enkelbestemming	Wonen - 3 (art. 21)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 2
Bouwaanduiding	plat dak

Bestemmingsrapport

Kenmerk

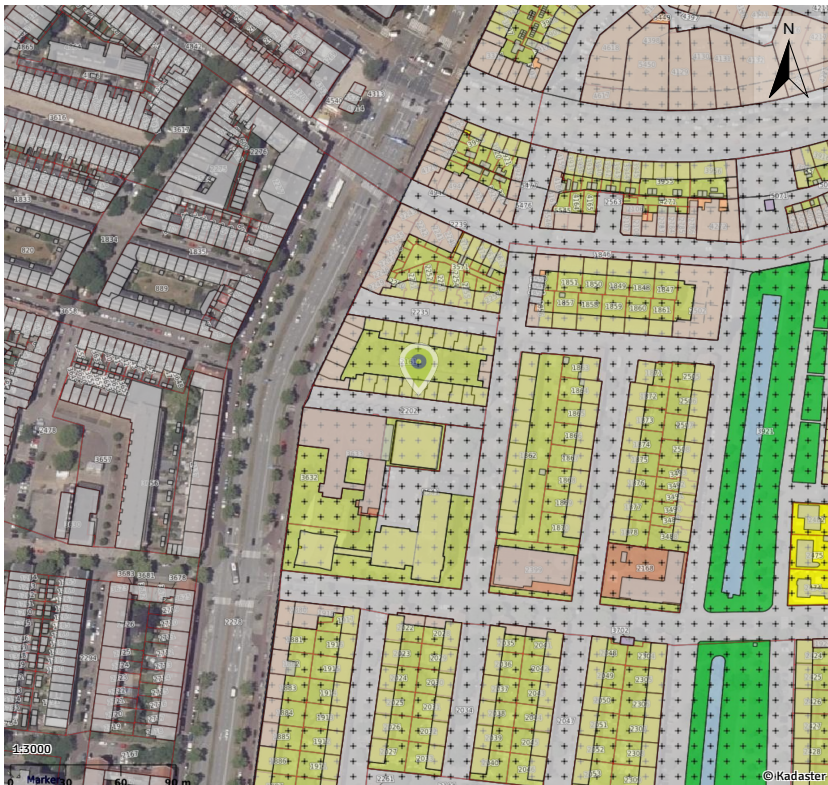
Sternstraat 11 A, 3083ZS Rotterdam

Datum

17-08-2021



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Sternstraat 11 A, 3083ZS Rotterdam
Datum 17-08-2021



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

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

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwvlak

- Bouwwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

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

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Artikel 4 Gemengd - 1

Artikel 5 Gemengd - 2

Artikel 6 Gemengd - 3

Artikel 7 Gemengd - 4

Artikel 8 Gemengd - 5

Artikel 9 Gemengd - 6

Artikel 10 Groen

Artikel 11 Maatschappelijk - 1

Artikel 12 Maatschappelijk - 2

Artikel 13 Tuin

Artikel 14 Verkeer - Erf

Artikel 15 Verkeer - Garagebox

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 17 Verkeer - Wegverkeer

Artikel 18 Water - 1

Artikel 19 Wonen - 1

Artikel 20 Wonen - 2

Artikel 21 Wonen - 3

Artikel 22 Wonen - 4

Artikel 23 Wonen - 5

Artikel 24 Wonen - 6

Artikel 25 Wonen - Berging

Artikel 26 Wonen - Bijzonder woongebouw

Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

Artikel 28 Waarde - Archeologie 2

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 Anti-dubbelregel

Artikel 30 Algemene bouwregels

Artikel 31 Algemene afwijkinsregels

Artikel 32 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Artikel 33 Geluidsgevoelige functies

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 34 Overgangsrecht

Artikel 35 Slotregel

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting op lijst van bedrijfsactiviteiten



Bijlage 2 Lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 Carnisse

Bijlage 3 Parkeernormen

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan **Carnisse** met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse- van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erf grens aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.8 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1 onder c. van de Monumentenwet 1988.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.11 Bedrijfswoning

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

1.12 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.13 Belwinkel

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

1.17 Bouwen

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

1.18 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.19 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweedemaal de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 Bouwwerk

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

1.25 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.26 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.27 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.28 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgescreven in het Bouwbesluit.

1.29 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of

huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen.

1.31 Dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m².

1.32 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.33 Garagebedrijven

Het bedrijfsmatig handelen in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, autoplaatwerkers, autobekleders, autowasserijen.

1.34 Gevaarlijke stoffen

Stoffen of preparaten die krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten zijn ingedeeld in een categorie als bedoeld in artikel 34, tweede lid van de Wet milieugevaarlijke stoffen, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.35 Gebouw

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

1.36 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

1.37 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.38 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.39 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.40 Kantoren

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.41 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.42 Maalveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.43 Maatschappelijk

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

1.44 Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.45 Monumentenwet

De Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.46 NAP

Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.47 Ongebouwd (gevel)terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

1.48 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

De zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.49 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelsluis wordt niet hieronder begrepen).

1.50 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, openbaar water, alsmede ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van de zogenaamde brandpaden voor de achterontsluiting van tuinen voor langzaam verkeer.

1.51 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.52 Pand

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

1.53 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.54 Publieke dienstverlening

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.55 Rijbaan

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

1.56 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.57 Seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.58 Souterrain

Een zich gedeeltelijk ondergronds bevindende gebruikruimte in een gebouw.

1.59 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.60 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.61 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.62 Water

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.63 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.64 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.65 Woningwet

De Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de bouwhoogte van transformatorgebouwen mag niet hoger zijn dan 4 meter
- b. de bouwhoogte van een gemaal mag niet hoger zijn dan 10 meter.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- e. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van garagebedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de functiaanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door een van bovengenoemde andere functies, een belwinkel niet langer is toegestaan; Dit betreft het adres: Terschellingstraat 36 D;
- g. ter plaatse van de functiaanduiding "horeca", tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen Amelandseplein 65, Schoklandsstraat 35, Wielewaalstraat 12;
- h. ter plaatse van de functiaanduiding "detailhandel", tevens voor detailhandel, met een maximum van 300 m² b.v.o. per vestiging, uitsluitend op de begane grond;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- j. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat de binnenwaarde van een woning die binnen een bestaand pand in de plaats komt van een niet-geluidsgevoelige functie maximaal 38 dB mag bedragen.

4.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Wonen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. detailhandel, met een maximum van 300 m² b.v.o. per vestiging, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- f. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van garagebedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de functiaanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door een van bovengenoemde andere functies, een belwinkel niet langer is toegestaan. Dit betreft het adres: Carnisselaan 30 B;
- h. ter plaatse van de functiaanduiding "horeca", tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen: Carnisselaan 12b, 20a, 36, 66, Ebenhaëzerstraat 30, 42, 52, Eksterstraat 16, Katendrechtse Lagedijk 235, 300 en 337a, Wolphaertsbocht 138a en 281, Zandblokstraat 5;
- i. ter plaatse van de functiaanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting. Dit betreft het adres: Pleinweg 62b;
- j. ter plaatse van de functiaanduiding "maatschappelijk", tevens voor maatschappelijke voorzieningen die wel vallen onder de geluidsgevoelige functies

genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft het adres: Lepelaarsingel 15;

- k. ter plaatse van de functieaanduiding "garage", tevens voor garagebedrijven als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen Carnisselaan 11-13 en 16-18;
- l. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- m. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat de binnenwaarde van een woning die binnen een bestaand pand in de plaats komt van een niet-geluidsgevoelige functie maximaal 38 dB mag bedragen.

5.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Wonen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke -gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- e. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van garagebedrijven, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ter plaatse van Eversdijkstraat 10 en 12 deze bedrijven tevens op de verdiepingen zijn toegestaan;
- f. opslagruimtes en garageboxen, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door een van bovengenoemde andere functies, een belwinkel niet langer is toegestaan. Dit betreft het adres: Wolphaertsbocht 266;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "wonen", tevens voor wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "garage", tevens voor garagebedrijven als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Dit betreft de adressen Van Eversdijkstraat 26 en Van Oestendestraat 24-32;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca, dit betreft de adressen Pleinweg 230-232, Wolphaertsbocht 264-266, uitsluitend op de begane grond, en de adressen Wolphaertsbocht 196 en 198, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- k. overige voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- l. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 3' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

6.2.3 Specifieke bouwregels

Het maximum b.v.o van een detailhandelsvestiging voor levensmiddelen bedraagt 300 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde

en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Wonen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en lid 6.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca met een maximum van 200 m² b.v.o. per vestiging, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen Ebenhaäzerstraat 3, 4-6, Pleinweg 144a; en tevens voor horeca op de begane grond en eerste verdieping op het adres Zuidplein 116;
- al dan niet ondergrondse parkeervoorziening;
- voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 4' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

7.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Wonen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 8 Gemengd - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- bijzonder woongebouw;
- maatschappelijke voorzieningen;
- gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- waterpartijen en waterlopen;
- voorzieningen voor openbaar nut;
- voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 5' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Algemeen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 en lid 8.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 9 Gemengd - 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, uitsluitende op de verdiepingen;
- maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 6' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

9.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

9.2.3 Bebouwingennormen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan 11 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Algemeen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 en lid 9.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefoncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³.

10.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 11 Maatschappelijk - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

11.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

11.2.3 Bebouwingsnormen

De op de verbeelding aangegeven hoogtemaat is niet van toepassing voor kerktorens, die een hoogte van niet meer dan 30 meter mogen verkrijgen.

Artikel 12 Maatschappelijk - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf, die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 2' bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

12.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

12.2.3 Bebouwingsnormen

De op de verbeelding aangegeven hoogtemaat is niet van toepassing voor kerktorens, die een hoogte van niet meer dan 30 meter mogen verkrijgen.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten;
- d. bijgebouwen;
- e. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen als bedoeld in het eerste lid, onder c;
- d. bijgebouwen als bedoeld in het eerste lid, onder d.
- e. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- f. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven.

13.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

13.2.3 Bebouwingsnormen aanbouwen

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de gothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrens aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;

13.2.4 Bebouwingsnormen bijgebouwen

- a. plaatsing van een bijgebouw geschiedt uitsluitend achter de voorgevelrooilijn en ten minste 3 meter verwijderd van de achtererfafscheiding;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 3 meter;
- c. de grondoppervlakte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan:

- 11 m², bij een tuin van 90 - 105 m²;
- 12 m², bij een tuin van 105 - 200 m²;
- 20 m², bij een tuin groter dan 200 m².

Artikel 14 Verkeer - Erf

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. erf, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Erf bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfafscheidingen e.d.;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

14.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 15 Verkeer - Garagebox

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen en (brom)fietsen en voor berging voor huishoudelijke doeleinden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Garagebox' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

15.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

15.2.3 Bebouwingsnormen

De bouwhoogte voor gebouwen mag niet hoger zijn dan 3 meter.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijtjes, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keurwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. ongebouwde terrassen, grenzend aan een bestemming waar horeca is toegestaan;
- h. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³, afval, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van tamboeren, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 16.1 onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

16.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming, door terraschermen met een maximum hoogte van maximaal 1,60 meter toe te staan. De terraschermen dienen in overeenstemming te zijn met de door het college vastgestelde nota "Kwaliteitseisen voor terrassen".

Artikel 17 Verkeer - Wegverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³, afb's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m²;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

17.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

17.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming, door terraschermen met een maximum hoogte van maximaal 1,60 meter toe te staan. De terraschermen dienen in overeenstemming te zijn met de door het college vastgestelde nota "Kwaliteitsnormen voor terrassen".

Artikel 18 Water - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

18.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 19 Wonen - 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. vrijstaande woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (inpandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 1" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

19.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

19.2.3 Bebouwnormen

- a. voor gebouwen aan de Lepelaarsingel en de Ulenhagestraat mag de goothoogte niet meer zijn dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- b. voor gebouwen aan de Klaverstraat 49-53 mag de goothoogte niet meer zijn dan 13 meter en de bouwhoogte niet meer dan 16 meter;
- c. voor gebouwen aan de Klaverstraat 55 mag de goothoogte niet meer zijn dan 10 meter en de bouwhoogte niet meer dan 13 meter;
- d. de gronden mogen per bouwperceel maximaal tot 40 procent worden bebouwd;
- e. de afstand tussen de woning en de zijerfgrs dient minimaal 3 meter te zijn.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;

- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 20 Wonen - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (inpandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting. Dit betreft het adres Katendrechtse Lagedijk 380b;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 2" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

20.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

20.2.3 Bebouwnormen

De goothoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan 7 meter.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 21 Wonen - 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (inpandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 3" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

21.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

21.2.3 Bebouwnormen

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 13 meter, met in achtname van het bepaalde in artikel 21.3

21.3 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de bouwaanduiding "plat dak" is geen kap meer toegestaan en geldt de maximum goothoogte als maximum bouwhoogte van dat gebouw.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 22 Wonen - 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 4" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

22.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

22.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 13 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 16 meter, met in achtname van het bepaalde in artikel 22.3

22.3 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de bouwaanwijzing "plat dak" is geen kap meer toegestaan en geldt de maximum goothoogte als maximum bouwhoogte van dat gebouw.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 23 Wonen - 5

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting. Dit betreft het adres Pleinweg 86a;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 5" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

23.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

23.2.3 Bebouwingsnormen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 16 meter.

23.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 24 Wonen - 6

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 6' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

24.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

24.2.3 Bebouwingnormen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 46 meter.

24.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende aan bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

24.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 25 Wonen - Berging

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Berging' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bergingen voor huishoudelijke doeleinden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Berging' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

25.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

25.2.3 Bebouwingnormen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter.

Artikel 26 Wonen - Bijzonder woongebouw

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecافaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en in pandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- c. erf, behorende bij bovengenoemde functies;
- d. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

26.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

26.2.3 Bebouwingnormen

Per "bijzonder woongebouw" bedraagt het maximum verkoop vloeroppervlak aan winkelruimte 75 m².

26.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1, als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

26.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat bijklens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 27.3.1.

27.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

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

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

27.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 27.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 100 vierkante meter.

27.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

27.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

27.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat bijklens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

27.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 28 Waarde - Archeologie 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat bijklens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 28.3.1.

28.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

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

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

28.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 28.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

28.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

28.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingnetten.

28.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat bijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

28.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 30 Algemene bouwregels

30.1 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

30.2 Bouwvlak

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

30.3 Dakkapellen

Op een kap / schuine dakvlakken is een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
- b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan;
- c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
 1. voorzien van een plat dak;
 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
 3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
 5. zijanten meer dan 0,5 meter van de zijanten van het dakvlak.

30.4 Maximum bebouwingspercentage

In geval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

30.5 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;

- b. voor gebouwen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 4 meter boven de maximum goothoogte.

30.6 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "Onderdoorgang" mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat in geval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

30.7 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

31.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak;

31.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftofbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

31.3 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

Artikel 32 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

32.1 Parkeerbehoefte

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

32.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- b. de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- c. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

32.3 Afwijken van de regels

32.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van

het bepaalde in het eerste lid indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoed;
- c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;
- d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoed.

32.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkmogelijkheden als bedoeld in het vorige lid.

32.4 Vaststellen beleidsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).

Artikel 33 Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder) voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

34.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een

omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

34.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

34.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

34.2 Overgangsrecht gebruik

34.2.1 Bestaand gebruik

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

34.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

34.2.3 Verboden gebruik

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

34.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Carnisse'.

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting op lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SB/93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering - 2009'. Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezoneerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter
categorie 2: afstand tot woningen 30 meter
categorie 3.1: afstand tot woningen 50 meter
categorie 3.2: afstand tot woningen 100 meter
categorie 4.1: afstand tot woningen 200 meter
categorie 4.2: afstand tot woningen 300 meter
categorie 5.1: afstand tot woningen 500 meter
categorie 5.2: afstand tot woningen 700 meter
categorie 5.3: afstand tot woningen 1000 meter
categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

Bijlage 2 Lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 Carnisse

Bijlage 3 Parkeernormen

Bestemmingsrapport

Kenmerk Sternstraat 11 A, 3083ZS Rotterdam
Datum 17-08-2021



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Sternstraat 11 A, 3083ZS Rotterdam
Datum 17-08-2021



- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

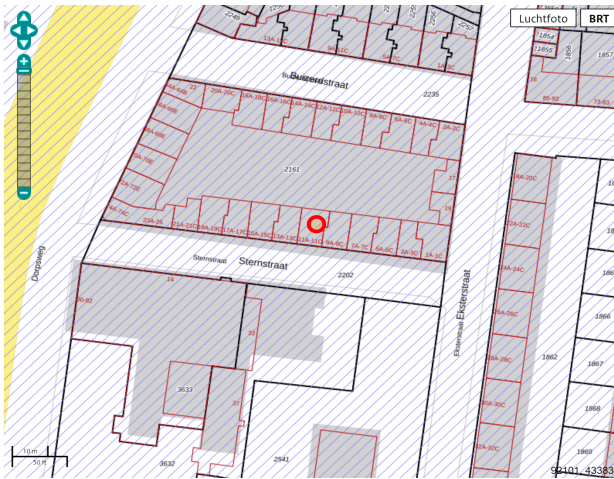
Bijlage

45636_bodemloketRapport.PDF



Rapport Bodemloket

Datum: 17-8-2021



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

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

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

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

Bijlage

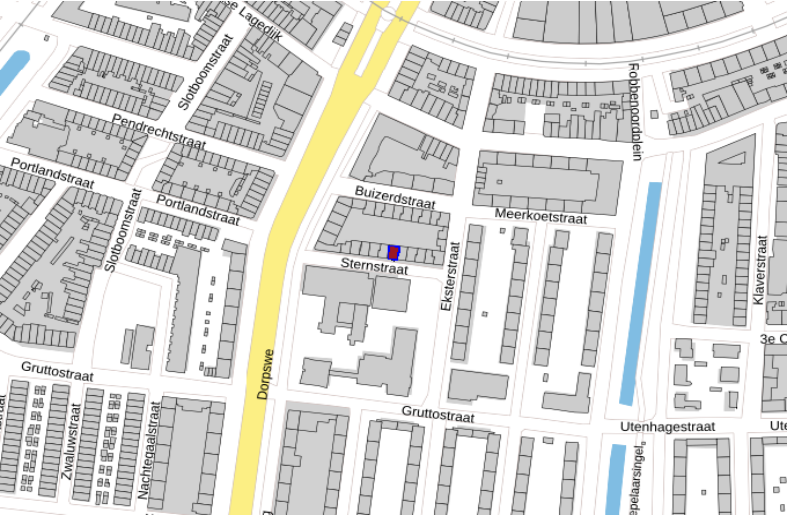
45636_opgave BAG.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Sternstraat 11 A Rotterdam



Pand	
ID	0599100000677636
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1951
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1975
Documentdatum	01-01-1975
Documentnummer	Pandkaart 749567
Mutatiedatum	27-08-2010
Verblijfsobject	
ID	0599010000217701
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	65 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-04-1989
Documentdatum	01-01-1975
Documentnummer	Pandkaart 749567

Mutatiedatum	28-08-2010
Gerelateerd hoofdadres	0599200000468520
Gerelateerd pand	0599100000677636
Locatie	x:092099.900, y:433824.760

Nummeraanduiding

ID	0599200000468520
Postcode	3083ZS
Huisnummer	11
Huisletter	A
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	12-03-2010
Documentdatum	12-03-2010
Documentnummer	B&W10/2145
Mutatiedatum	28-08-2010
Gerelateerde openbareruimte	0599300000001374

Openbare Ruimte

ID	0599300000001374
Naam	Sternstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-07-1941
Documentdatum	01-07-1941
Documentnummer	Gem.blad 1941/50
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerde woonplaats	3086

Woonplaats

ID	3086
Naam	Rotterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	27-02-2020
Documentdatum	27-02-2020
Documentnummer	Corsanr.20/1871
Mutatiedatum	27-02-2020

Bronhouder

ID	0599
Naam	Rotterdam

Bijlage

45636_Opgave Basisrapport Dataland.pdf



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer	Sternstraat 11A
Postcode en woonplaats	3083ZS Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Wijk	Charlois
Buurt	Carnisse
WOZ-objectnummer	059900131130

OBJECT

Objectstatus	Object in gebruik
Bouwjaar	1951
Oppervlakte BAG	65 m2
Omschrijving vergunde verbruik	woonfunctie
Complexrelatie	3
WOZ-object 059900131130	
Oppervlakte WOZ wonen	65 m2
Gebruiksklasse	Meergezinswoning
Monumentaanduiding	Geen monument / Onbekend
Feitelijk gebruik	wonen: gestapeld

OBJECTINDELING

Woningtype	Benedenwoning
Oppervlakte per bouwlaag	BG 65
Aantal kamers	3
Aantal kamers > 8m2	2
Aantal kamers 6-8 m2	0
Aantal kamers 5-6 m2	0
Aantal woonlagen	1
Oppervlakte woonkamer	30 m2
Ligging woonkamer	0
Bouwlaag toegangsdeur	0
Breedte woning	6,6 m
Diepte woning	9,8 m

Rapportnummer: 1673401
3083ZS/11A

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
03-12-2021 09:56

Pagina 1 van 2

PLATTEGROND

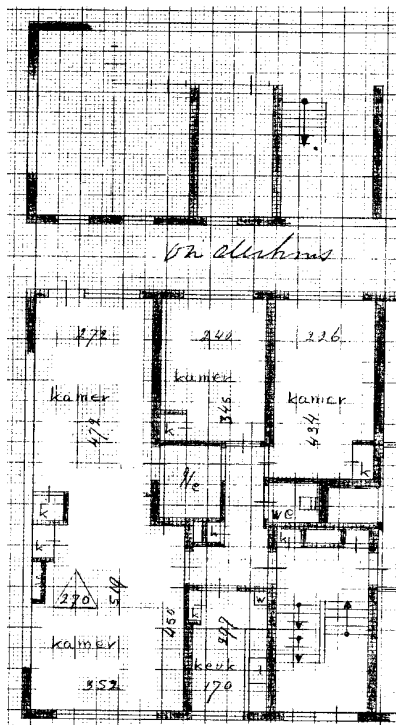
Plattegrond(en) van gemeente Rotterdam worden in de bijlage weergegeven.

I. Bhawan
03-12-2021 09:56

Rapportnummer: 1673401
308325/11A

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
03-12-2021 09:56

Pagina 2 van 2

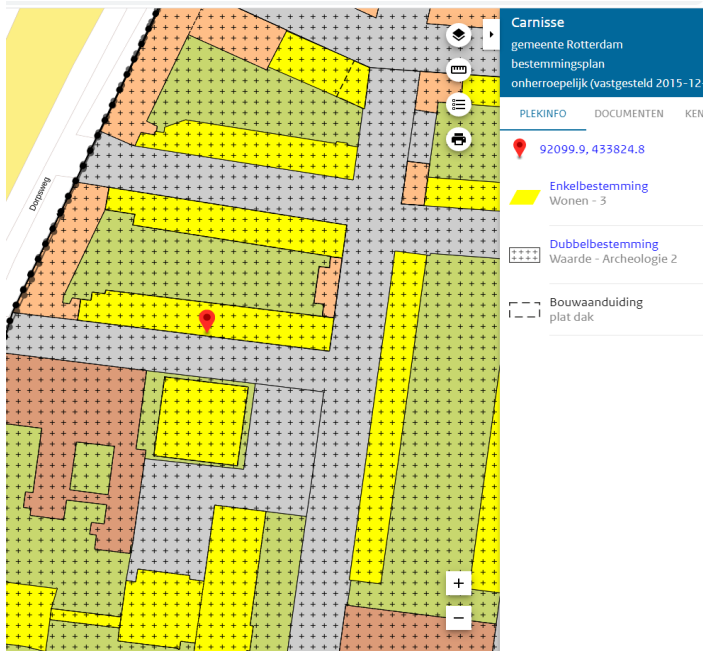


Beg-grond

Bijlage

45636_Opgave bestemming.pdf

bestemming: Sternstraat 11a te Rotterdam



Bestemming in te zien op internetsite van de gemeente Rotterdam:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/>

Bijlage

45636_Opgave bodeminformatie.pdf

Bodeminformatie: Sternstraat 11a te Rotterdam

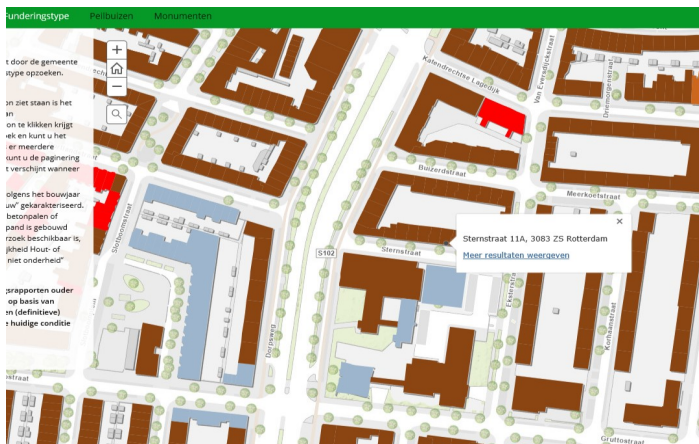
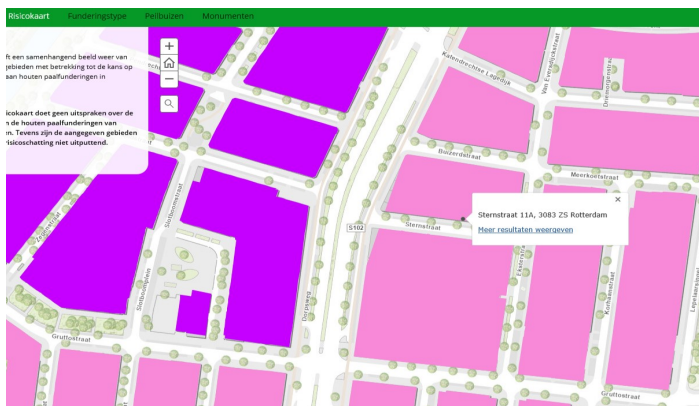


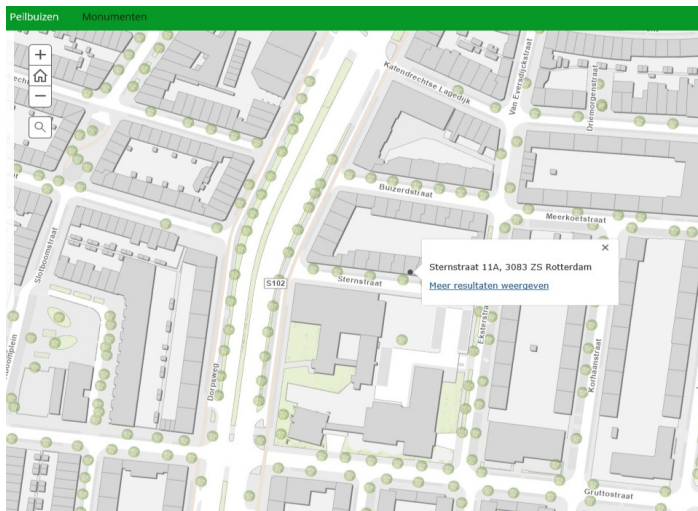
Bodeminformatie is te zien op het internet; (zie link <http://dcmr.gisinternet.nl/>)

Bijlage

45636_Opgave fundering.pdf

Fundering: Sternstraat 11a te Rotterdam





De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart:
<http://www.rotterdam.nl/funderingsloket>

Bijlage

45636_opgave gemeente.pdf

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: Sternstraat 11 A = FW: Woningwet, illegale bebouwing.
Bijlagen: Eerstelinzage_Charlois_H_3156_A16_EIG_10_08_2021_15-01-48.pdf.PDF

Van: n@rotterdam.nl> **Namens** _SO_BWT

Verzonden: donderdag 21 oktober 2021 11:11

Aan: cms-dsb.com>

Onderwerp: Sternstraat 11 A = FW: Woningwet, illegale bebouwing.

Geachte mevrouw (..),

(..)

Naar aanleiding van uw verzoek om nadere informatie over een registergoed, kunnen wij uitsluitend doorgeven of er openstaande dossiers en/of een publiekrechtelijke beperkingen krachtens de Woningwet op een adres/object rusten. Inzake het adres/object, gelegen aan de Sternstraat 11 A te Rotterdam (kadastraal Charlois, H, 3156 A16), deel ik u het volgende mee:

Geen aanschrijvingen/geen dossiers

Gebleken is dat op bovengenoemd pand/adres geen publiekrechtelijke beperking(en) rust(en) krachtens de Woningwet.

Tevens zijn er **geen** openstaande dossiers.

Er zijn (nog) **geen** openstaande kosten

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Juridisch medewerker

Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Afdeling BWT Noord

BWT Noord

De Rotterdam, Wilhelminakade 179

Postbus 6575 3002 AN Rotterdam

Van: <@cms-dsb.com>

Verzonden: dinsdag 17 augustus 2021 08:22

Aan: _SO_BWT

Onderwerp: Woningwet, illegale bebouwing.

Geachte heer, mevrouw,

In verband met een bij mij op kantoor in behandeling zijnde transactie met betrekking tot het registergoed

Sternstraat 11 A te 3083 ZS Rotterdam (kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H complexaanduiding 3156 appartementsindex 16), zou ik u willen verzoeken mij op te geven of:

1. met betrekking tot dit registergoed de gemeente binnenkort voornemens is een aanschrijving als bedoeld in de Woningwet te doen uitgaan (ook in verband met mogelijke illegale bebouwing);
 2. er wellicht sprake is van illegale bebouwing en mochten er vermoedens bestaan in die richting de voor het pand verleende omgevingsvergunningen activiteit bouwen (indien aanwezig bij u) van u ontvangen.
- Indien vorenstaande vragen door verschillende afdelingen dienen te worden behandeld, zou ik u willen verzoeken daarvoor zorg te dragen.

Gaarne stukken ter attentie van ondergetekende zenden, met vermelding van bovenstaand referentienummer.

De eventuele kosten zullen worden voldaan op de door u aan te geven wijze.

Met vriendelijke groet,

Senior Notarieel Medewerker



Atrium | Parnassusweg 737 | 1077 DG Amsterdam | Nederland

Bijlage

45636_opgave vve.pdf



Samenwerken aan een gezonde VvE

Hermans & Schuttevaer notarissen

Jutfaseweg 1
3522 HA Utrecht

Datum: 1 februari 2022 Kenmerk: 021/RT/PV VvE: VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerstraat,
gevestigd te Rotterdam
Behandeld door:
Betreft: Eigendomsoverdracht Sternstraat 11a te Rotterdam

Geachte heer / mevrouw,

Ons is de eigendomsoverdracht gemeld van appartement(en) die onderdeel uitmaken van de bovengenoemde
Vereniging van Eigenaars.

Voor de genoemde eigendomsoverdracht zijn volgende gegevens aan de orde:

Verkoper:

Koper: Onbekend

Datum overdracht: 1 mei 2022

Appartementsrecht(en) Appartementsrecht A-16 - Sternstraat 11a (Woning met berging en tuin)

Periodieke VvE bijdrage

De Vereniging van Eigenaars heeft in haar algemene ledenvergadering van 28 oktober 2021 de actuele begroting
goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld.

Voor de onderhavige appartementen is dit een bedrag van EUR 166,96 per maand.

Met ingang van 1 juni 2022 zal de koper belast worden met de bijdrage aan de vereniging. Aan u het verzoek om
de bijdragen vanaf transportdatum met de partijen te verrekenen.

Aansprakelijkheid

Wij verzoeken u indien het transport op de door u gestelde datum geen doorgang vindt, dit tijdig aan ons kenbaar
te maken en stellen u bij deze aansprakelijk voor de schade indien de melding niet plaatsvindt.

Geluidsnorm t.a.v. de vloeren van de woning Gezien de gehorigheid van de woningen dient de bekleding van
de vloeren te voldoen aan de geldende geluidsnormen conform de splitsingsakte en geldende modelreglement.

Debiteurensaldo

De debiteurenadministratie van de VvE geeft aan dat het saldo van de verkoper tot en met 1 mei 2022 een stand
vertoont van: EUR 2.440,96.

Aan u het verzoek om dit bedrag te betrekken in uw afrekening.

Af te rekenen bedragen dient u te storten op rekening NL64 RABO 0139 4678 31 (Rabobank) t.n.v. VVE
Dorpsweg/Sternstr/Eksterstr/Buizerds te Rotterdam.

Bijlage

45636_1. akte v splitsing.pdf

Dagregistrar deel nr.		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder.	5848 39 81
590	2259	Rotterdam	2 3 FEB. 1978	<i>[Handwritten signature]</i>	met 8... vervoigblad(en) aan de 1
Aantekeningen:					
<i>[Handwritten: 11/11/78]</i> <i>[Handwritten: Tekeningen zie portef. nrs 4706 en 4707]</i>					
Heden de drie en twintigste februari negentienhonderd acht en zeventig verscheen voor mij, Meester Karlheinz Paul Schaeap, notaris ter standplaats Rotterdam:----- de heer Mr Jan Kreumer, bedrijfsjurist, wonende te----- Schiedam,----- volgens zijn verklaring ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te 's-Gravenhage gevestigde Onderlinge Levensverzekering Maatschappij "s-Gravenhage" U.A.) waar- van blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke akte na voor echterkenning overeenkomstig de wet aan deze minute is gehecht.----- De comparant, handelende als gemeld, verklaarde:----- <u>dat</u> zijn lastgeefster eigenares is van een perceel grond ge- leggen te Rotterdam aan de Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/ Buizerdstraat, kadastraal bekend gemeente Charlois sectie H nummer 2161, groot zes en dertig aren zeven en zestig centi- aren, met het zich daarop bevindende gebouw, plaatselijk be- kend als Dorpsweg 64 tot en met 74 (even nummers), Stern- straat 1 tot en met 25 (oneven nummers), Eksterstraat 17 en 19 en Buizerdstraat 2 tot en met 22 (even nummers);----- <u>dat</u> voormeld onroerend goed wat betreft de grond door zijn lastgeefster in eigendom is verkregen krachtens akte van verkoop en koop op negen februari negentienhonderd een en vijftig verleden voor de te Rotterdam gevestigde notaris F.K.J.H. Hanrath, overgeschreven ten hypotheekantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 2937 nummer 16, en wat betreft de gebouwen door stichting voor eigen rekening;----- <u>dat</u> zijn lastgeefster wenst over te gaan tot splitsing van het aan haar toekomende recht van eigendom van voormeld perceel grond met het daarop gestichte gebouw in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875e van gemeld Wetboek;----- <u>dat</u> daartoe voormeld perceel grond met het daarop gestichte					

Hypotheek nr. 4A
Wet van 26 februari 1947, Stb. 193

8007209

gebouw is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit twee bladen, welk plan aan deze akte zal worden gehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Rotterdam de dato driesentwintig januari negentienhonderd acht en zeventig, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de Arabische cijfers 1 tot en met 89;-----

dat voormeld perceel grond met het daarop gestichte gebouw zal omvatten de navolgende appartementsrechten, k a d a s - traal bekend gemeente Charlois sectie H complexaanduiding 3156 A en met de hieronder vermelde appartementsindices:-----

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 1a, appartementsindex 1;-----
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 1b, appartementsindex 2;-----
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 1c, appartementsindex 3;-----
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 3a, appartementsindex 4;-----
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 3b, appartementsindex 5;-----
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 3c, appartementsindex 6;-----
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend

Bowering: Rotterdam	De bewaarder, 	5840 39 3 eerste 4 volgblad
gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 5a, appartementsindex 7;-- 8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 5b, appartementsindex 8;-- 9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 5c, appartementsindex 9;-- 10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 7a, appartementsindex 10; 11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 7b, appartementsindex 11;-- 12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 7c, appartementsindex 12;-- 13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 9a, appartementsindex 13; 14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 9b, appartementsindex 14;-- 15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 9c, appartementsindex 15;-- 16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane		

Hypotheek nr. 43
 Wkt van 25 februari 1947, Edb. M80

0027 24P

- grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 11a, appartementsindex 16;
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 11b, appartementsindex 17;-
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 11c, appartementsindex 18;-
19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 13a, appartementsindex 19;
20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 13b, appartementsindex 20;-
21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 13c, appartementsindex 21;-
22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 15a, appartementsindex 22;
23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 15b, appartementsindex 23;-
24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 15c, appartementsrecht 24;-
25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaats-

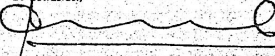
Bewerfing: Rotterdam	De bewaarder, 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; text-align: right; font-size: 1.5em; font-weight: bold;">5848</td> <td style="width: 10%; text-align: center; font-size: 1.5em; font-weight: bold;">39</td> <td style="width: 30%; text-align: right; font-size: 1.5em; font-weight: bold;">5 83</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">tweede</td> <td style="text-align: center;">vervolgblad</td> </tr> </table>	5848	39	5 83	tweede		vervolgblad
5848	39	5 83						
tweede		vervolgblad						

selijk bekend als Sternstraat 17a, appartementsindex 25;
 26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend
 gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping
 en een berging in de kelder, met toebehoren, plaats-
 lijk bekend als Sternstraat 17b, appartementsindex 26;-
 27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend
 gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping
 en een berging in de kelder, met toebehoren, plaats-
 lijk bekend als Sternstraat 17c, appartementsindex 27;-
 28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend
 gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane
 grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaat-
 selijk bekend als Sternstraat 19a, appartementsindex 28;
 29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend
 gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping
 en een berging in de kelder, met toebehoren, plaats-
 lijk bekend als Sternstraat 19b, appartementsindex 29;-
 30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend
 gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping
 en een berging in de kelder, met toebehoren, plaats-
 lijk bekend als Sternstraat 19c, appartementsindex 30;-
 31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend
 gebruik van de winkel met woning en tuin, gelegen op de
 begane grond en een berging in de kelder, met toebeho-
 ren, plaatselijk bekend als Sternstraat 21a en 25, ap-
 partementsindex 31;-----
 32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend
 gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping
 en een berging in de kelder, met toebehoren, plaats-
 lijk bekend als Sternstraat 21b, appartementsindex 32;-
 33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend
 gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping
 en een berging in de kelder, met toebehoren, plaats-
 lijk bekend als Sternstraat 21c, appartementsindex 33;-
 34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend
 gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping
 en een berging in de kelder, met toebehoren, plaats-

Myronheben nr. 48
 Van van 26 februari 1947, 50b. 1008

037305

- lijk bekend als Sternstraat 23a, appartementsindex 34;—
- 35.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Sternstraat 23b, appartementsindex 35;—
- 36.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 74a, appartementsindex 36;---
- 37.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 74b, appartementsindex 37;---
- 38.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 74c, appartementsindex 38;---
- 39.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkel met woning en tuin, gelegen op de begane grond met een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 72 a en b, appartementsindex 39;-----
- 40.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 72c, appartementsindex 40;---
- 41.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 72d, appartementsindex 41;---
- 42.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 72e, appartementsindex 41;---
- 43.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkel met woning en tuin, gelegen op de begane grond met een berging in de kelder, met toebeho-

Verwaring: Rotterdam	De pavaarder, 	5848 34 7 derde 84 vervoerblad
-----------------------------	--	---

ren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 70 a en b, appartementsindex 43;-----

44.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 70c, appartementsindex 44;-----

45.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 70d, appartementsindex 45;-----

46.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 70e, appartementsindex 46;-----

47.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkel met woning en tuin, gelegen op de begane grond met een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 68 a en b, appartementsindex 47;-----

48.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 68c, appartementsindex 48;-----

49.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 68d, appartementsindex 49;-----

50.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 68e, appartementsindex 50;-----

51.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkel met woning en tuin, gelegen op de begane grond met een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 66 a en b, appartementsindex 51;-----

52.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend

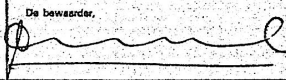
Hypotheken nr. 48
Wet van 30 februari 1947, Pub. 1908

000734F

- gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 66c, appartementsindex 52;---
- 53.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 66d, appartementsindex 53;---
- 54.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 66e, appartementsindex 54;---
- 55.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 22, appartementsindex 55;---
- 56.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 64a, appartementsindex 56;---
- 57.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Dorpsweg 64b, appartementsindex 57;---
- 58.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 20a, appartementsindex 58;-----
- 59.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 20b, appartementsindex 59;
- 60.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 20c, appartementsindex 60;
- 61.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend

Bijlage

45636_2. akte v splitsing.pdf

Bewaring: Rotterdam	De bewaarder, 	5848 39 85 vierde, vervolgblad
--	--	---

gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 18a, appartements-index 61;-----

62.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 18b, appartementsindex 62

63.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 18c, appartementsindex 63

64.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 16a, appartements-index 64;-----

65.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 16b, appartementsindex 65;

66.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 16c, appartementsindex 66;

67.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 14a, appartements-index 67;-----

68.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 14b, appartementsindex 68;

69.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaats-

Hypotheek nr. 418
 Volc van 20 Februari 1847, 8th. 1098

600734P

- lijk bekend als Buizerdstraat 14c, appartementsindex 69;
70. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 12a, appartementsindex 70;-----
71. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 12b, appartementsindex 71;
72. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 12c, appartementsindex 72;
73. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 10a, appartementsindex 73;-----
74. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 10b, appartementsindex 74;
75. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 10c, appartementsindex 75;
76. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 8a, appartementsindex 76;-----
77. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 8b, appartementsindex 77;
78. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend

Bewering:	De bewaarder,	5848 39 11 86 vijfde vervolgblad
Rotterdam		

gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 8c, appartementsindex 78;

79.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 6a, appartementsindex 79;-----

80.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 6b, appartementsindex 80;

81.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping met een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 6c, appartementsindex 81;

82.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 4a, appartementsindex 82;-----

83.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 4b, appartementsindex 83;

84.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 4c, appartementsindex 84;

85.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend als Buizerdstraat 2a, appartementsindex 85;-----

86.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en een berging in de kelder, met toebehoren, plaats-

Hypotheek nr. 48
Wet van 20 februari 1947, 8de. HOE

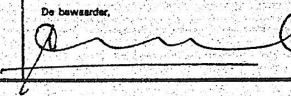
000734F

lijk bekend als Buizerdstraat 2b, appartementsindex 86;--
87.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend
gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping
en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatse-
lijk bekend als Buizerdstraat 2c, appartementsindex 87;
88.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend
gebruik van de winkelruimte, gelegen op de begane grond
en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatse-
lijk bekend als Eksterstraat 17, appartementsindex 88;--
89.het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend
gebruik van de winkelruimte, gelegen op de begane grond
en een berging in de kelder, met toebehoren, plaatse-
lijk bekend als Eksterstraat 19, appartementsindex 89;--
van welke appartementsrechten de lastgeefster eigenares
is.

Voorts verklaarde de comparant over te gaan tot vorenbe-
doelde splitsing en de vaststelling van het navolgende
Reglement als bedoeld in artikel 875e sub d van het Bur-
gerlijk Wetboek, welk reglement zal omvatten de artikelen
1 tot en met 42, opgenomen in het "Reglement van splitsing
van eigendom", hierna te noemen "Algemeen Reglement",
vastgesteld bij akte op twee en twintig februari negentien
honderd drie en zeventig voor Mr J. Schrijner, notaris ter
standplaats Rotterdam verleden, overgeschreven ten gemelde
hypotheekkantore op één maart negentienhonderd drie en ze-
ventig in deel 4397 nummer 82, welke artikelen zullen wor-
den beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te
zijn opgenomen, voorzover daarin geen wijzigingen en aan-
vullingen worden aangebracht door het hierna opgenomen
aanvullend reglement.

Wijzigingen en aanvullingen "Algemeen Reglement":

1. In afwijking van het in artikel 2 sub b van het alge-
meen reglement bepaalde zullen niet tot de gemeenschap-
pelijke gedeelten worden gerekend de leidingen voor gas,
water, electriciteit en telefoon, welke zich in de
privé-gedeelten bevinden, onverminderd het bepaalde in
artikel 3 van het algemeen reglement.

Bewaring:	De bewaarder,	5870 39, 13 87
Rotterdam		zesde vervolgblad

2. De bestemming van de privé-gedeelten, als bedoeld in artikel 9 van het algemeen reglement, is woning.-----
3. Artikel 10 lid 1 wordt aangevuld met het volgende:----
 "Ook de kosten van eventuele ophoging en afscheiding van de achtertuinen, behorende bij de appartementsrechten met indices 1, 4, 7, 10, 13, 16, 19, 22, 25, 28, 31, 39, 43, 47, 51, 58, 61, 64, 67, 70, 73, 76, 79, 82 en 85, worden door de eigenaars van die appartementsrechten gedragen en betaald."-----
4. Artikel 15 lid 1 wordt vervangen door een nieuw lid 1, luidende:-----
 "De aanleg, het onderhoud, waaronder begrepen eventuele ophoging en de afscheiding van een privé-gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, wordt door de eigenaar van dat privé-gedeelte naar eigen goeddunken, doch met inachtneming van het in de volgende leden van dit artikel bepaalde verzorgd."-----
 Aan artikel 15 lid 3 wordt eveneens een nieuwe zin toegevoegd, luidende:-----
 "De toestemming wordt geacht te zijn verleend voor het zich thans eventueel in de achtertuinen van de appartementsrechten met indices 1, 4, 7, 10, 13, 16, 19, 22, 25, 28, 31, 39, 43, 47, 51, 58, 61, 64, 67, 70, 73, 76, 79, 82 en 85 bevindende opgaande hout."-----
5. In artikel 18 lid 2 worden de woorden: "met ingang van een nader in de akte te bepalen datum" vervangen door: "met ingang van een nader door de vergadering vast te stellen datum", terwijl de woorden "alsmede een in de akte te bepalen percentage" worden vervangen door: "alsmede een door de vergadering vast te stellen percentage".-----
 Het boekjaar als bedoeld in artikel 18 lid 3 loopt gelijk met het kalenderjaar.-----
6. De eigenaren van de appartementsrechten zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:-----
 de eigenaren van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30,

41, 42, 45, 46, 49, 50, 53, 54, 61, 62, 63, 67, 68, 69, 73, 74, 75, 79, 80, 81, 85, 86 en 87 ieder voor eenhonderdvijfenzeventig/vijftienduizendvijfde (175/15005) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 25, 26, 27, 64, 65, 66, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 82, 83 en 84 ieder voor eenhonderdvijfenvierig/vijftienduizendvijfde ----- (145/15005) gedeelte;-----
de eigenaar van het appartementsrecht met index 31 voor driehonderdtachtig/vijftienduizendvijfde (380/15005) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 32, 33, 37 en 38 ieder voor eenhonderdveertig/vijftienduizendvijfde (140/15005) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 34 en 35 ieder voor eenhonderdtien/vijftienduizendvijfde (110/15005) gedeelte;-----
de eigenaar van het appartementsrecht met index 36 voor tweehonderdveertig/vijftienduizendvijfde (240/15005) gedeelte;-----
de eigenaar van het appartementsrecht met index 39 voor driehonderdtien/vijftienduizendvijfde (310/15005) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 40, 44, 48 en 52 ieder voor tweehonderdvijfentwintig/vijftienduizendvijfde (225/15005) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 43, 47 en 51 ieder voor tweehonderdtwintig/vijftienduizendvijfde (220/15005) gedeelte;-----
de eigenaar van het appartementsrecht met index 55 voor tweehonderd/vijftienduizendvijfde (200/15005) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 56 en 57 ieder voor eenhonderdtwintig/vijftienduizendvijfde (120/15005) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 58, 59 en 60 ieder voor eenhonderdzesig/vijftienduizend-

Bewering: Rotterdam	De bewaarder, 	SD 8 29 zevende 2 15 08 vervolgblad
---	-------------------	---

vijfde (160/15005) gedeelte; en-----
 de eigenaren van de appartementsrechten met indices 82
 en 89 ieder voor eenhonderdvijftientwintig/vijftiendu-
 zendvijfde (125/15005) gedeelte.-----
 Artikel 23 lid 3 wordt vervangen en komt te luiden als
 volgt:-----
 "In de verhouding waartoe de eigenaren in de gemeen-
 schap zijn gerechtigd zijn de eigenaren verplicht bij
 te dragen in die schulden en kosten die voor gemeen-
 schappelijke rekening zijn, en op het gehele gesplitste
 gebouw betrekking hebben."-----
 In de schulden en kosten, welke alleen betrekking heb-
 ben op het gedeelte van het gebouw waarin zijn gelegen
 de appartementsrechten met indices 1 tot en met 38,
 zullen uitsluitend verplicht zijn bij te dragen de ei-
 genaren van die appartementsrechten, en wel:-----
 de eigenaren van de appartementsrechten met indices 1,
 2, 3, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29 en 30
 ieder voor eenhonderdvijfenzeventig/zesduizendtweehon-
 derdste (175/6200) gedeelte;-----
 de eigenaren van de appartementsrechten met indices 4,
 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 25, 26 en 27
 ieder voor eenhonderdvijfenveertig/zesduizendtweehon-
 derdste (145/6200) gedeelte;-----
 de eigenaar van het appartementsrecht met index 31 voor
 driehonderdtachtig/zesduizendtweehonderdste (380/6200)
 gedeelte;-----
 de eigenaren van de appartementsrechten met indices 32,
 33, 37 en 38 ieder voor eenhonderdveertig/zesduizend-
 tweehonderdste (140/6200) gedeelte;-----
 de eigenaren van de appartementsrechten met indices 34
 en 35 ieder voor eenhonderdtien/zesduizendtweehonderd-
 ste (110/6200) gedeelte;-----
 de eigenaar van het appartementsrecht met index 36 voor
 tweehonderdveertig/zesduizendtweehonderdste (240/6200)
 gedeelte.-----
 In de schulden en kosten, welke alleen betrekking

Hypotheek nr. 48
 Wet. van 26 Februarj 1847, 2de. Afd.

6057249

hebben op het gedeelte van het gebouw waarin zijn gelegen de appartementsrechten met indices 39 tot en met 54 zullen uitsluitend verplicht zijn bij te dragen de eigenaren van die appartementsrechten, en wel:-----
de eigenaar van het appartementsrecht met index 39 voor driehonderdtien/drieduizendtweehonderdzeventigste (310/3270) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 40, 44, 48 en 52 ieder voor tweehonderdvijfentwintig/drieduizendtweehonderdzeventigste (225/3270) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 41, 42, 45, 46, 49, 50, 53 en 54 ieder voor eenhonderdvijfenseventig/drieduizendtweehonderdzeventigste (175/3270) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 43, 47 en 51 ieder voor tweehonderdtwintig/drieduizendtweehonderdzeventigste (220/3270) gedeelte;-----
In de schulden en kosten, welke alleen betrekking hebben op het gedeelte van het gebouw, waarin zijn gelegen de appartementsrechten met indices 55 tot en met 87, zullen uitsluitend verplicht zijn bij te dragen de eigenaren van die appartementsrechten, en wel:-----
de eigenaar van het appartementsrecht met index 55 voor tweehonderd/vijfduizendtweehonderdvijfentachtigste (200/5285) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 56 en 57 ieder voor eenhonderdtwintig/vijfduizendtweehonderdvijfentachtigste (120/5285) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 58, 59 en 60 ieder voor eenhonderdzestig/vijfduizendtweehonderdvijfentachtigste (160/5285) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 61, 62, 63, 67, 68, 69, 73, 74, 75, 79, 80, 81, 85, 86 en 87 ieder voor eenhonderdvijfenseventig/vijfduizendtweehonderdvijfentachtigste (175/5285) gedeelte;-----
de eigenaren van de appartementsrechten met indices 64, 65, 66, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 82, 83 en 84 ieder voor

Bijlage

45636_3. akte v splitsing.pdf

Bewaring: Rotterdam	De bewaarder: 	5848 39 17 04 achtste / voorvolgblad
----------------------------	-------------------	--

eenhonderdvijfenveertig/vijfduizendtweehonderdvijfen-
 tachtigste (145/5285) gedeelte.-----

In de schulden en kosten welke alleen betrekking hebben
 op het gedeelte van het gebouw, waarin zijn gelegen de
 appartementsrechten met indices 88 en 89, zullen uit-
 sluitend verplicht zijn bij te dragen de eigenaren van
 die appartementsrechten, en wel ieder voor de helft.---
 Indien tussen de eigenaren verschil van mening bestaat
 over het dragen der schulden en kosten, zal de admi-
 nistrateur bindend vaststellen door wie de betreffende
 schulden en kosten moeten worden gedragen en voldaan.---

7. Het minimumbedrag aan schadeverzekeringsspenningen, als
 bedoeld in artikel 26 lid 4 van het algemeen reglement
 bedraagt vijfduizend gulden (f 5.000,--).-----
8. Het bedrag van de boete, genoemd in artikel 27 lid 2
 van het algemeen reglement, bedraagt ten hoogste vijf-
 honderd gulden (f 500,--).-----
9. De comparant verklaarde bij deze op te richten de vere-
 niging als bedoeld in artikel 29 lid 1.-----
 De naam van de vereniging zal luiden: "Vereniging van
 Eigenaren Flatgebouw Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/
 Bulserdstraat te Rotterdam", en is gevestigd te Rotterd-
 am.-----
10. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Rot-
 terdam.-----
11. Het aantal eigenaren bedoeld in artikel 32 lid 3 van
 het algemeen reglement bedraagt tien.-----
12. Het maximum aantal stemmen als bedoeld in artikel 33
 lid 3 van het algemeen reglement bedraagt negenentachtig
 met dien verstande dat per appartementsrecht één stem
 kan worden uitgebracht.-----
13. Het bedrag bedoeld in het tweede lid van artikel 37 van
 het algemeen reglement bedraagt tienduizend gulden----
 (f 10.000,--). Voor het doen van uitgaven die een be-
 drag van veertigduizend gulden (f 40.000,--) te boven
 gaan, is een besluit van de vergadering nodig als be-
 doeld in artikel 37-sub 5 van het algemeen reglement.---
14. Het bedrag bedoeld in artikel 40 lid 4 van het algemeen

Hypotheek nr. 48
 Wet van 28 februari 1947, Edb. M80

8087549

reglement bedraagt tweeduizend vijfhonderd gulden-----

(f 2.500,--).-----

15. De bedragen bedoeld in artikel 40 lid 5 van het algemeen reglement bedragen respectievelijk tweeduizend gulden (f 2.000,--) en tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,--).-----

-----WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.-----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.-----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant, die mij, notaris, bekend is en mij, notaris, ondertekend.-----

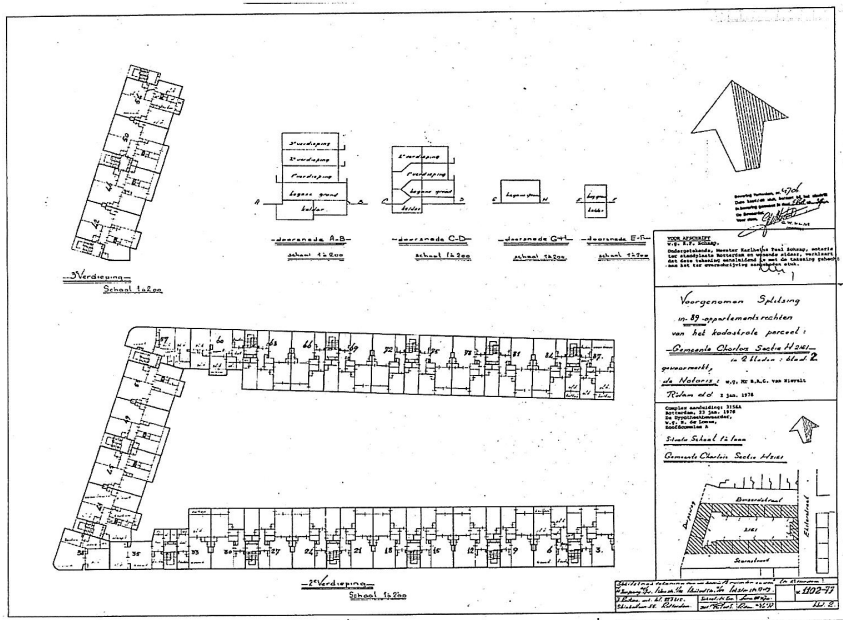
(Getekend:) J. Kreumer; K.P. Schaap, notaris.-----

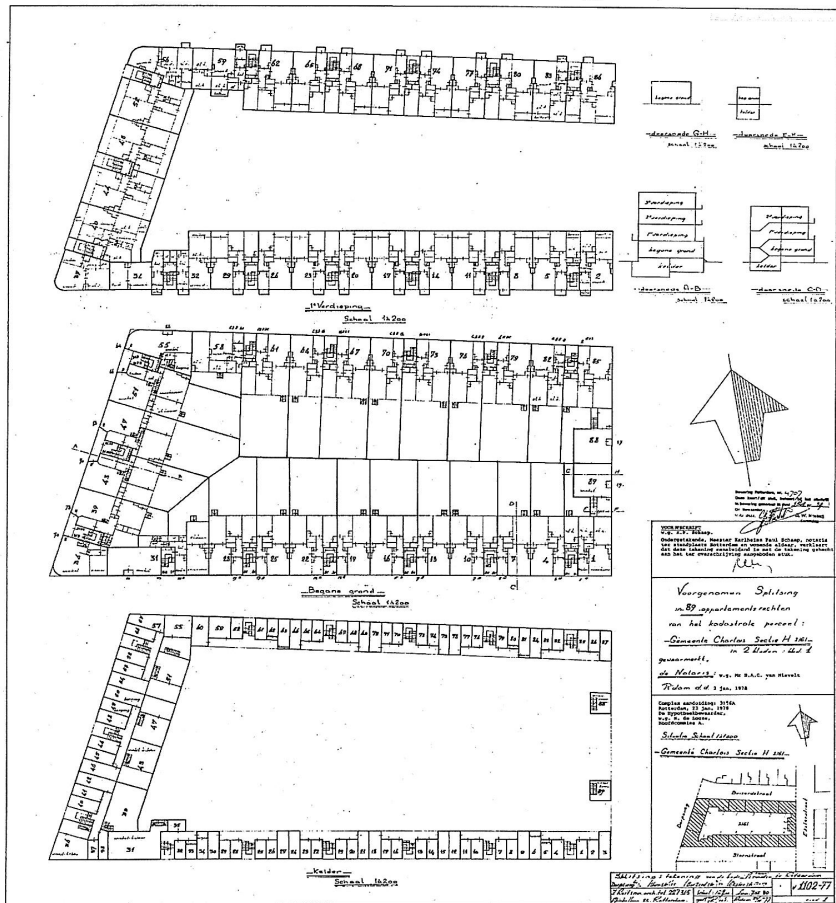
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

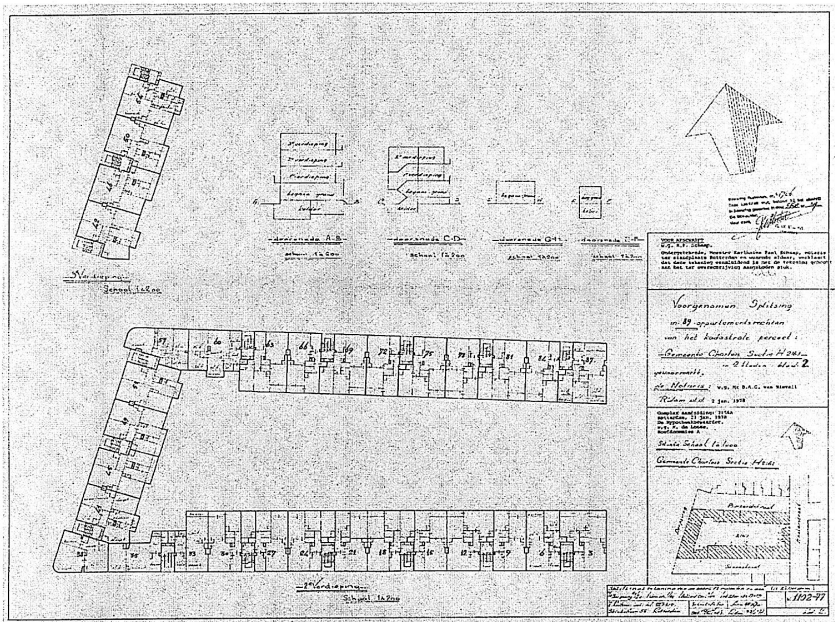
w.g. K.P. Schaap.

Ondergetekende, Meester Karlheinz Paul Schaap, notaris ter standplaats Rotterdam en wonende aldaar, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

K.P. Schaap



[illegible]



Bijlage

45636_aanvullende info vve.pdf



Samenwerken aan een gezonde VvE

Uit- en inleidingskosten

De uit- en inleidingskosten voor resp. de verkoper en koper bedragen EUR 121,00 (inclusief 21% BTW). Aan u het verzoek om deze bedragen te betrekken in uw afrekening, het totaalbedrag ad EUR 242,00 dient u te storten op bankrekening NL53 RABO 0106 8474 14 t.n.v. Exact Beheer BV.

Aandeel reservefonds

Op 1 februari 2022 bedraagt de omvang van het reservefonds -613.961,93. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt -6.646,51. Zie onderstaande specificatie.

Voorziening groot onderhoud indices 1 tm 38	
App. A-16 - Sternstraat 11a	1.347,25 (175 / 6200 deel)
Voorziening lening indices 1 tm 38	
App. A-16 - Sternstraat 11a	-9.092,79 (175 / 6200 deel)
Reservefonds renovatie indices 1 tm 38	
App. A-16 - Sternstraat 11a	1.099,03 (175 / 6200 deel)

Aandeel Lening

In verband met achterstallig onderhoud is de VvE in 2019 een annuïtaire lening groot € 857.139,00 aangegaan. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrecht ziet u hieronder.

Annuïtaire lening indices 88 en 89	
Annuïtaire lening indices 55-87	
Annuïtaire lening indices 1-38	
App. A-16 - Sternstraat 11a	9.236,44 (175 / 6200 deel)
Annuïtaire lening indices 39-54	
Totaal	9.236,44

Met vriendelijke groet

Exact Beheer BV

Bijlage

45636_vervolg aanvullende info VvE.pdf

Jaarrekening 2020

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat



Versie 15 oktober 2021

Aan het bestuur van VvE
Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat

Jan Sirksstraat 7
3059 TJ ROTTERDAM

Datum: 15 oktober 2021
Kenmerk: 021/RT/RT
VvE: VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Betreft: Financieel jaarverslag

Betreft: Financieel jaarverslag boekjaar 2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van de VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam.
Dit financieel jaarverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene ledenvergadering.

SAMENSTELLINGSVERKLARING BIJ EEN JAARREKENING.

Opdracht:

Conform uw opdracht hebben wij de jaarrekening boekjaar 2020 van VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam bestaande uit de balans per 31 december 2020 en de resultatenrekening over 2020 samengesteld.

Verantwoordelijkheid bestuur:

Kenmerkend voor een samenstellingsopdracht is, dat wij ons baseren op de door het bestuur van de VvE verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de VvE.

Verantwoordelijkheid beheerder:

Het is onze verantwoordelijkheid als beheerder om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands recht.

Inleiding

In deze rapportage treft u de jaarrekening 2020 van VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam. Deze jaarrekening kunt u terugvinden op de eigenaarspagina van de VvE, welke te bereiken is via www.exact-beheer.nl. U heeft hiervoor inloggegevens ontvangen, mocht u deze kwijt zijn kunt u deze bij ons opvragen.

1. Algemene gegevens

De Vereniging van Eigenaars is op 23 februari 1978 opgericht.
De officiële naam van de Vereniging van Eigenaars volgens de akte is:
Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam.

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

De reglementen van de Vereniging van Eigenaars worden gevormd door de splitsingsakte, notarieel opgemaakt d.d. 23 februari 1978, het modelreglement en het huishoudelijk reglement.
Op deze vereniging is het modelreglement 1973 van toepassing.

De VvE is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 24464404.

Bank:

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL64 RABO 0139 4678 31 (Rabobank).
Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2020:

5.737,66	NL64 RABO 0139 4678 31 Rabobank (Bank betaalrekening)
157.758,09	NL40 RABO 1475 3323 78 Rabobank (Bank spaarrekening)

163.495,75	
0,00	Bouwdapot PA subsidie
243.163,39	Bouwdapot Svn lening

243.163,39	

2. Bestuur:

Het beleid van de Vereniging van Eigenaars wordt bepaald door de leden. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevormd door:

Dhr. R.R. Toerab (Voorzitter VvE bestuur)

3. Kascommissie:

De jaarrekening en de onderliggende stukken worden gecontroleerd door de in de algemene vergadering benoemde leden.

De commissie bestaat uit:

Expl. Mij. Krewerd B.V.

4. Beheer van de VvE:

Onder verantwoordelijkheid van het bestuur wordt het dagelijks beheer van de VvE uitgevoerd door Exact Beheer BV.

Het team voor dagelijks beheer bestaat uit:

Rasied Toerab (VvE beheerder / Accountmanager)
Jacintha Chotkan (Financieel / Administratief beheerder)
Parveen Doerga (Financieel / Administratief beheerder)

5. Verzekeringen

De VvE is verzekerd bij Centraal Beheer.

Op naam van VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam is verzekerd:

- Gebouwen (opstal)
- Glas
- Aansprakelijkheid
- Rechtsbijstand
- Bestuursaansprakelijkheid

6. Exploitatieresultaat

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is het exploitatieresultaat over het boekjaar in de jaarrekening opgenomen als "nog te bestemmen exploitatieresultaat".

De resultatenrekening geeft de goedgekeurde begroting van 2020 weer met daarbij de gerealiseerde bedragen in 2020 per begrotingspost.

Het exploitatieresultaat over 2020 is als volgt samengesteld:

0,00	Nog te bestemmen exploitatieres. indices 1 tm 38
21.261,38	Nog te bestemmen exploitatieresultaat
0,00	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - algemeen
0,00	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kosten 2
0,00	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kosten 3
0,00	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - kosten 4

21.261,38	

7. Groot onderhoud, bouwdepot en lening:

In verband met het groot onderhoud zijn in 2019 en 2020 de de volgende subsidies toegekend:

	Sternstr	Dorpsweg	Buizerdstr	Eksterstr	totaal
- PA subsidie (2020)	114.000,00	48.000,00	99.000,00	6.000,00	267.000,00
- RVO (2019)	6.442,93		5.492,07		11.935,00
- Provincie (2020)	71.547,00	33.030,00	61.757,00	3.522,00	169.856,00
Totaal	191.989,93	81.030,00	166.249,07	9.522,00	448.791,00

De totale subsidie bedraagt 448.791,00

De RVO subsidie betreft alleen eigenaar/bewoners vandaar dat deze ten gunste van de Stern- en Buizerdstraat is gebracht.

Ook is een SVn lening afgesloten van € 857.139,00.

De subsidie PA en aangegane SVn lening staan in een bouwdepot:

PA subsidie	267.000,00
SVn lening	857.139,00
Totaal	1.124.139,00

In verband met het achterstallig onderhoud zijn de volgende kosten gemaakt:

	2019	2020	totaal	tlv PA	tlv Lening	tlv Onderhres
TRC (dak)		202.911	202.911	89.968	104.245	8.698
Content Kozijsen	266.218	219.885	486.103	62.585	108.900	314.618
De Gievelcleaner		566.833	566.833	114.446	392.259	60.127
Afsluitkosten lening		8.571	8.571		8.571	
Overig		1.036	1.036			1.036
Totaal	266.218	999.236	1.265.454	267.000	613.975	384.479

Subsidies (bouwdepot)

PA (gemeente Rdam) 267.000

Lening 857.139

Restant bouwdepot nihil 243.164

In 2020 is in totaal 5% projectmanagement vergoeding betaald ad 49.962 Euro welke ten laste van de onderhoudsreserve is gebracht.

8. Reservefonds

Als onderdeel van het beleid van de VvE worden reserves gevormd voor toekomstig onderhoud. De hoogte van de reservering is gebaseerd op een Meerjaren onderhoudsplan.

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering houdt de VvE de volgende reserves aan:

41.009,53	voorziening groot onderhoud indices 1 tm 38 (A)
34.013,28	voorziening groot onderhoud indices 39 tm 54 (B)
47.215,32	voorziening groot onderhoud indices 55 tm 87 (C)
8.941,42	voorziening groot onderhoud indices 88 en 89 (D)
-345.361,18	voorziening lening indices 1 tm 38 (E)
-220.755,94	voorziening lening indices 39 tm 54 (F)
-233.256,49	voorziening lening indices 55 tm 87 (G)
-25.093,64	voorziening lening indices 88 en 89 (H)
129.125,02	Reservefonds renovatie indices 1 tm 38 (I)
72.552,58	Reservefonds renovatie indices 39 tm 54 (J)

32.111,29	Reservefonds renovatie indices 55 tm 87 (K)
9.374,45	Reservefonds renovatie indices 88 en 89 (L)

-450.124,36	

Met vriendelijke groet,
Exact Beheer

Rasied Toerab

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Balans		
Activa / Bezittingen / Debet	2020 balans	2019 balans
1. Debiteuren	-180,93	419,58
4. Liquide middelen	406.659,14	104.333,97
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	406.478,21	104.753,55
Passiva / Schulden / Credit	2020 balans	2019 balans
6. Onderhoudsreserve		
Eigen opgebouwde reserve	374.342,94	66.877,55
Nog te sparen tbv aflossing lening	-824.467,25	0,00
Totaal 6. Onderhoudsreserve	-450.124,31	66.877,55
7. Lening	824.467,25	0,00
8. Crediteuren	8.905,17	5.700,36
9. Overlopende posten	1.968,72	3.286,35
Nog te bestemmen resultaat	21.261,38	28.889,29
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	406.478,21	104.753,55

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Resultatenrekening Kosten / Debet	2020 Werkelijk	2020 Begroting	Verschil	2019 Werkelijk
1. Dotatie onderhoudsreserve	70.200,03	67.850,00	2.350,03	77.250,00
2. Onderhoudskosten	3.277,09	7.000,00	-3.722,91	13.938,45
3. Verzekering	8.978,15	8.980,00	-1,85	7.341,34
4. Verenigingskosten	10.315,69	10.370,00	-54,31	11.006,36
5. Contractonderhoud	1.596,91	1.600,00	-3,09	0,00
6. Nutsvoorzieningen	4.018,27	3.800,00	218,27	3.308,99
7. Overige kosten	329,98	0,00	329,98	0,00
8. Kosten lening	46.812,45	68.101,00	-21.288,55	0,00
9. Exploitatieresultaat	21.261,38	0,00	21.261,38	28.889,29
Overige grootboekrekeningen	0,00	0,00	0,00	1.558,92
TOTAAL Kosten / Debet	166.789,95	167.701,00	-911,05	143.293,35
Opbrengsten / Credit	2020 Werkelijk	2020 Begroting	Verschil	2019 Werkelijk
10. Ledenbijdrage	166.750,23	167.701,00	-950,77	143.274,67
11. Rente ontvangsten	39,72	0,00	39,72	18,68
TOTAAL Opbrengsten / Credit	166.789,95	167.701,00	-911,05	143.293,35

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

<i>Toelichting op de Balans</i>	2020 Werkelijk	2019 Werkelijk
1. Debiteuren		
Achterstand	7.760,92	3.309,20
Voorstand	-7.941,85	-2.889,62
Totaal	-180,93	419,58
4. Liquide middelen		
Bouwdpot SVn lening	243.163,39	0,00
Bank rekening courant Rabobank	5.737,66	1.735,88
Bank spaarrekening Rabobank	157.758,09	102.598,09
Totaal	406.659,14	104.333,97
7. Lening		
In 2019 is een lening bij het SVn afgesloten i.v.m. het achterstallig onderhoud voor € 857.139,00.		
Lening indices 1 tm 38	345.361,18	0,00
Lening indices 39 tm 54	220.755,94	0,00
Lening indices 55 tm 87	233.256,49	0,00
Lening indices 88 en 89	25.093,64	0,00
Totaal	824.467,25	0,00
8. Crediteuren		
Crediteuren (zie specificatie)	8.905,17	5.700,36
Totaal	8.905,17	5.700,36
Specificatie: 8. Crediteuren - Crediteuren		Saldo
C. de Snoo & Zn - Schaddeleestraat 1 - 3042 HR Rotterdam		86,10
Eneco Services B.V. - Postbus 666 - 3000 AR Rotterdam		121,04
Total Roof Care BV - Lindelaan 127-129 - 3331AM Zwijndrecht		8.698,03
Totaal		8.905,17
9. Overlopende posten		
Nog te betalen bedragen (zie specificatie)	1.968,72	3.286,35
Totaal	1.968,72	3.286,35

Specificatie: 9. Overlopende posten - Nog te betalen bedragen	Debet	Credit
01-01-2020 Beginsaldo		3.286,35
03-01-2020 Kosten, Periode 01-10-2019 t/m 31-12-2019	15,90	
13-01-2020 IF:20/00017 - Denfer, herstel kozijn portiek Buizerd 6	1.101,49	
20-02-2020 IF:2020-079 - Projectmanagement 2018	168,96	
03-03-2020 IF:2020015 - E.Pas storing intercom Sternstr 5-7	387,51	

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Toelichting op de Balans		2020 Werkelijk	2019 Werkelijk	
Specificatie: 9. Overlopende posten - Nog te betalen bedragen				Debet
03-03-2020	IF:2020016 - E.Pas storing intercom Sternstr			108,90
29-12-2020	Nog te ontvangen facturen ivm onderhoudsklachten			1.100,00
31-12-2020	Projectmanagement			863,46
31-12-2020	Vrijval reservering onderhoud 2019			1.503,59
31-12-2020	Bankkosten Rabobank 2020-12			5,26
Totaal				3.286,35
				5.255,07

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Toelichting op de Resultatenrekening

	2020 Werkelijk	2020 Begroting	2019 Werkelijk
1. Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds - indices 1 tm 38	28.562,49	27.750,00	31.000,00
Dotatie reservefonds - indices 39 tm 54	15.500,01	15.000,00	17.000,00
Dotatie reservefonds - indices 55 tm 87	24.999,99	24.000,00	28.000,00
Dotatie reservefonds - indices 88 en 89	1.137,54	1.100,00	1.250,00
Totaal	70.200,03	67.850,00	77.250,00

2. Onderhoudskosten

Dagelijks onderhoud indices 1 tm 38 (zie specificatie)	1.035,07	2.000,00	4.017,80
Dagelijks onderhoud indices 39 tm 54 (zie specificatie)	1.467,61	1.500,00	740,22
Dagelijks onderhoud indices 55 tm 87 (zie specificatie)	481,34	3.000,00	7.905,32
Dagelijks onderhoud indices 88 en 89 (zie specificatie)	293,07	500,00	1.275,11
Totaal	3.277,09	7.000,00	13.938,45

Specificatie: 2. Onderhoudskosten - Dagelijks onderhoud indices 1 tm 38

	Debet	Credit
12-02-2020 IF:262020 - Expert, slot meterkast Stern 21-23	150,00	
17-02-2020 IF:2020-044 - Kopieren sleutels	50,00	
05-03-2020 IF:20/00341 - Denfer lekkage Sternstr 1C	271,65	
22-04-2020 IF:412020 - Herstel Slotenmaker 22-04-20 (417-1)	85,00	
27-09-2020 IF:120020608 - vervangen verlichting portiek	100,00	
28-09-2020 IF:1410820 - Herstel Loodgieter 13-07-20 (449-1)	60,57	
23-11-2020 IF:202101 - Expert, vervangen cilinder Sternstr 1-3	370,00	
25-11-2020 IF:202031544 - Ariool lekkage Sterntr 3B	199,05	
29-12-2020 Nog te ontvangen facturen ivm onderhoudsklachten	250,00	
31-12-2020 Vrijval reservering onderhoud 2019		501,20
Totaal	1.536,27	501,20

Specificatie: 2. Onderhoudskosten - Dagelijks onderhoud indices 39 tm 54

	Debet	Credit
17-02-2020 IF:2020-044 - Kopieren sleutels	60,00	
05-03-2020 IF:20/00338 - Denfer lekkage Dorpsweg 72a	202,07	
08-05-2020 IF:442020 - Expert, herstel slot DW 66C	151,25	
29-05-2020 IF:730420 - Snoo herstel onstopping	195,20	
12-06-2020 IF:20/00721 Denfer - Denfer, verstopping 64A	611,47	
22-09-2020 IF:31.981 - Onstopping HWA Dorpsweg 66C	147,62	
29-12-2020 Nog te ontvangen facturen ivm onderhoudsklachten	100,00	
Totaal	1.467,61	

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Toelichting op de Resultatenrekening

	2020 Werkelijk	2020 Begroting	2019 Werkelijk	
Specificatie: 2. Onderhoudskosten - Dagelijks onderhoud indices 55 tm 87				Debet Credit
04-05-2020 IF:2020036 - Herstel deur Buizerdstraat			54,45	
12-06-2020 IF:20/00735 - Herstel Totaalvastgoed 02-06-20 (434-1)			165,77	
15-06-2020 IF:562020 - Expert vervangen slot Buizerd 18-20			294,01	
10-07-2020 IF:20/00857 - Denfer, herstel lekkage Buizerdstr 16b			133,40	
29-12-2020 Nog te ontvangen facturen ivm onderhoudsklachten			750,00	
31-12-2020 IF:2231220 - Snoo, lekkage afvoer balkon			86,10	
31-12-2020 Vrijval reservering onderhoud 2019				1.002,39
Totaal			1.483,73	1.002,39

Specificatie: 2. Onderhoudskosten - Dagelijks onderhoud indices 88 en 89				Debet Credit
14-01-2020 IF:19.3911 - Glas Eksterstr 17 en 19			293,07	
Totaal			293,07	

4. Verenigingskosten

Verenigingskosten - Vergaderkosten	70,00	100,00	986,23	
Verenigingskosten - Administratie en beheer	9.980,04	9.980,00	9.737,16	
Verenigingskosten - Bankkosten	96,25	120,00	113,57	
Verenigingskosten - Algemeen (zie specificatie)	169,40	170,00	169,40	
Totaal	10.315,69	10.370,00	11.006,36	

Specificatie: 4. Verenigingskosten - Verenigingskosten - Algemeen

14-12-2020 IF:2020-626 - Doorbelasting archiefkosten 2020			169,40	Debet Credit
Totaal			169,40	

5. Contractonderhoud

Contractonderhoud - Riool en afvoer	1.596,91	1.600,00	0,00	
Totaal	1.596,91	1.600,00	0,00	

6. Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen - Elektra Indices 1 tm 38	1.638,84	1.500,00	1.260,73	
Nutsvoorzieningen - Elektra indices 39 tm 54	1.233,89	1.000,00	917,10	
Nutsvoorzieningen - Elektra indices 55 tm 87	1.145,54	1.300,00	1.131,16	
Totaal	4.018,27	3.800,00	3.308,99	

Jaarrekening

VvE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat, gevestigd te Rotterdam

Toelichting op de Resultatenrekening

	2020 Werkelijk	2020 Begroting	2019 Werkelijk
7. Overige kosten			
Dit betreft de afsluitkosten m.b.t. de aangegane lening en de notariskosten m.b.t. het opstellen van de akte van geldlening.			
Overige kosten Algemeen (zie specificatie)	329,98	0,00	0,00
Totaal	329,98	0,00	0,00

Specificatie: 7. Overige kosten - Overige kosten Algemeen

	Debet	Credit
16-01-2020 IF:5086210/pro forma - Just notaris. kosten akte van geldlening	330,60	
10-11-2020 Diverse		0,62
Totaal	330,60	0,62

8. Kosten lening

Dit betreft de betaalde aflossing en rente op de SVn lening.

Aflossing lening indices 1 tm 38	13.499,82	27.881,00	0,00
Aflossing lening indices 39 tm 54	7.120,06	18.270,00	0,00
Aflossing lenig indices 55 tm 87	11.507,51	19.895,00	0,00
Aflossing lening indices 88 en 89	544,36	2.055,00	0,00
Rente lening indices 1 tm 38	5.842,90	0,00	0,00
Rente lening indices 39 tm 54	3.081,65	0,00	0,00
Rente lening indices 55 tm 87	4.980,58	0,00	0,00
Rente lening indices 88 en 89	235,57	0,00	0,00
Totaal	46.812,45	68.101,00	0,00

11. Rente ontvangsten

Rente (zie specificatie)	10,00	0,00	0,00
Rente (zie specificatie)	29,72	0,00	18,68
Totaal	39,72	0,00	18,68

Specificatie: 11. Rente ontvangsten - Rente

	Debet	Credit
01-01-2020 Rente over periode 01-01-2019 t/m 31-12-2019		10,00
Totaal		10,00

Specificatie: 11. Rente ontvangsten - Rente

	Debet	Credit
10-03-2020 Rente incassozaak		2,10
12-03-2020 Rente incassozaak		2,68
23-06-2020 Rente incassozaak		0,68
12-08-2020 Rente incassozaak		22,00
18-09-2020 Rente incassozaak		2,26
Totaal		29,72

Huishoudelijk Reglement VvE Flatgebouw Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat te Rotterdam

1. Doelstelling

De bepalingen van het huishoudelijk reglement beogen een waarborg te scheppen voor alle bewoners voor een optimaal woon en gebruiksgenot, alles binnen het kader van de sociale saamhorigheid. De bepalingen vormen een geheel met de bepalingen, als genoemd in de splitsingsakte. Is in het huishoudelijk reglement niets geregeld, dan zijn automatisch de bepalingen van de splitsingsakte van toepassing. In de gevallen, waarin noch het huishoudelijk reglement noch de splitsingsakte voorziet, beslist het bestuur.

2. Artikel 5; 128 BW

2.1 De vergadering van eigenaren is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten, die niet zijn bestemd om als afzonderlijk deel te worden gebruikt, dit alles voor zover het huishoudelijk reglement daarover geen bepalingen bevat.

3. Algemene bepalingen

3.1

Dit huishoudelijk reglement is van toepassing op zowel eigenaren als huurders en/of gebruikers. Gebruiker is hij die niet onder de titel van eigenaar of huurder het recht heeft op het uitsluitend gebruik van een bepaald deel van het gebouw, hierbij inbegrepen personen in dienstbetrekking van de eigenaar, huurder en/of gebruiker. Iedere bewoner dient het huishoudelijk reglement in acht te nemen en te bevorderen dat ook zijn of haar bezoekers zich naar de regels gedragen, een en ander conform het splitsingsreglement art. 29.

3.2

Bij voorgenomen verkoop van het appartementsrecht dient de verkoper de notaris op de hoogte te brengen van het huishoudelijk reglement.

4. Gebruik van gemeenschappelijke ruimten en zaken

4.1

Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan de bewoners. Huisdieren mogen niet uitgelaten worden in de gemeenschappelijke ruimten. Onverhoopde verontreiniging dient de eigenaar van het betreffende huisdier terstond op te ruimen. Bij nalatigheid zal het bestuur de betreffende plaats laten schoonmaken op kosten van de eigenaar van het huisdier. Het houden van exotische en uitheemse dieren, zoals reptielen en slangen, is verboden.

4.2

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.

4.3

Het aanbrengen aan de buitengevel van schotelantennes, naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en (in het algemeen andere) voorwerpen, is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering. Zonneschermen dienen in de zelfde vorm en kleur te zijn als alle andere appartementen van één complex. Het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker. Iedere eigenaar is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.

4.4

Iedere eigenaar is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voorzover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

5. Het gebruik van het privé gedeelte

5.1

De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van elk van de appartements- rechten wonen en/of bedrijfsruimte. Iedere eigenaar is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig deze bestemming.

5.2

De vloerafwerking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is niet toegestaan parket, laminaat of stenen vloeren aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van ICO+tien decibel (10 db), gemeten volgens NEN-EN-ISO 717-2:1997 dan wel een daarvoor in de plaats getreden norm, zulks aan te tonen op eerst verzoek van de vereniging door en op kosten van de eigenaar van de vloer met behulp van een onafhankelijke deskundige. Dit lid is niet van toepassing op de zogenaamde natte ruimten, zoals keuken, badkamer en sanitaire ruimten.

5.3

De eigenaars mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

5.4

Het is de eigenaar verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op de kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn. Voor iedere eigenaar van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het na volgende:

a. De eigenaar mag geen wijziging brengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet.

b. Het is iedere eigenaar echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigsysteem.

c. De apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.

5.5

Het is niet toegestaan om zaken in de trappenhuizen en in de bergingsgangen op te slaan/te plaatsen.

5.6

Iedere eigenaar is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken; hij/zij dient er zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

5.7

Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed voorzover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te voorkomen.

5.8

Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar met toepassing van 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.

5.9

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars, is iedere eigenaar verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

5.10

Het is evenmin zonder deze toestemming van de vergadering geoorloofd tegen muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

5.11

Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het

eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

5.12

Van de in lid 5.11 bedoelde verklaring behoudt zowel de eigenaar, gebruiker als het bestuur/beheerder een exemplaar.

5.13

De in lid 5.12 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

5.14

De eigenaar (verhuurder) zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

5.15

Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien.

5.16

Verhuur voor een kortstondige periode, bijvoorbeeld via verhuurplatforms, is niet toegestaan.

5.17

Verhuur mag enkel plaatsvinden met het oog op gebruik van het appartement voor de daartoe bedoelde bestemming (bedrijvigheid, bed & breakfast, kortstondig verhuur zoals Airbnb etc. is niet toegestaan)

6. Overig

6.1

Ondersplitsing binnen de VvE is niet toegestaan.

6.2

Indien er zaken in de verkeersruimten (zoals portieken en bergingsgangen) gestald worden zullen de bewoners van het betreffende portiek een aanzegging ontvangen om deze te verwijderen. Na twee aanzeggingen zullen de zaken door een externe partij verwijderd worden en zullen de kosten aan de eigenaren van het betreffende portiek in rekening gebracht worden.

7. Wijziging huishoudelijk reglement

Wijziging en aanvulling van het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

8. Slotbepaling

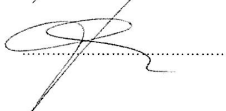
In alle gevallen, waarin het huishoudelijk reglement of de splitsingsakte niet voorziet, beslist het bestuur onder verantwoordelijkheid van de eerstkomende algemene vergadering van eigenaren. Een lid kan zich nooit beroepen op onbekendheid met de clausules van het huishoudelijk reglement of andere gepubliceerde instructies. Elk lid tekent voor de ontvangst van een exemplaar van het huishoudelijk

Vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering VvE Flatgebouw
Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat

d.d.

17-06-2019

Voorzitter



Bijlage

45636_17-02-2022 aanvullende info vve.pdf

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp:

FW: SV19-059-001 : veiling Sternstraat 11a te 3083 ZS Rotterdam

Van: exact-beheer.nl>

Verzonden: woensdag 16 februari 2022 14:37

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Onderwerp: RE: SV19-059-001 : veiling Sternstraat 11a te 3083 ZS Rotterdam

Geachte mevrouw Bhawan,

De VvE heeft inderdaad subsidie van de gemeente Rotterdam ontvangen en is hiernaast een lening aangegaan. Beiden waren bedoeld voor het achterstallig onderhoud, wat inmiddels afgerond is.

De lening is op naam van de VvE afgesloten en niet op naam van de eigenaren. Eigenaren betalen in hun maandelijks VvE bijdrage hun aandeel in de kosten van de lening.

Met vriendelijke groet,

Jan Sirkstraat 7
3059 TJ Rotterdam
T: 010-843 3371
www.exact-beheer.nl



Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Verzonden: woensdag 16 februari 2022 11:46

Aan: '@exact-beheer.nl' **Onderwerp:** FW: SV19-059-001 : veiling Sternstraat 11a te 3083 ZS Rotterdam

Geachte heer, mevrouw,

In aanvulling op mijn email d.d. 15 februari jl. (zie bijlage) verneem ik graag, onder verwijzing naar onderstaande email van de gemeente, of het klopt dat de VvE in deze een gezamenlijke geldlening is aangegaan en derhalve de (nieuwe) eigenaar zelf geen aparte geldlening behoeven af te sluiten.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notarisklerk

Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkema-linssen.nl
internet: www.fokkema-linssen.nl

Van: _SO_BWT_Fondsbeheer

Verzonden: woensdag 16 februari 2022 08:15

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Onderwerp: SV19-059-001 : veiling Sternstraat 11a te 3083 ZS Rotterdam

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij reageer ik op uw verzoek i.v.m. de veiling van object Sternstraat 11-A te Rotterdam.

Op dit adres is weliswaar een subsidiebeschikking afgegeven, onder dossiernummer SV19-059-001.

Echter is de subsidiebeschikking afgegeven op naam van : VVE Dorpsweg/Sternstraat/Eksterstraat/Buizerdstraat en niet op naam van de individuele eigenaar.

Dit object mag dan ook zonder tussenkomst van de gemeente Rotterdam worden overgedragen naar de nieuwe eigenaar.

Graag ontvangen wij wel een afschrift van de Akte van Levering.

Subsidie bijdrage vanuit de gemeente betreft € 3000,- en een eigen financiering/bijdrage (of eventuele lening af te sluiten bij SVn) van € 14.314,- door de nieuwe eigena(r)en.

Met vriendelijke groet,

Financieel Medewerker

Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Afdeling BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning

BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning

De Rotterdam, Wilhelminakade 179

Postbus 1130 3000 BC Rotterdam

Website www.rotterdam.nl

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Verzonden: dinsdag 15 februari 2022 12:17

Aan: _SO_BWT_Fondsbeheer

Onderwerp: veiling Sternstraat 11a te 3083 ZS Rotterdam

Geachte heer, mevrouw,

Bij mij is in behandeling de veiling van de **Sternstraat 11a te 3083 ZS Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **H**, complexaanduiding **3156-A**, appartementsindex **16**.

Huidige eigenaar: (..)

Graag verneem ik van u of dit adres op de lijst van subsidie en/of renovatie staat? Zo ja, wat is de hoogte van het bedrag en de voorwaarden?

Bij voorbaat vriendelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notaris

Fokkema Linszen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkemalinszen.nl
internet: www.fokkemalinszen.nl

