DIT IS 'M UNIT 3

DE MAASBODE

WITTE DE WITH



Renvooi

nr	omschrijving	datum
wijzigingen		

architect

Van Bergen Kolpa Architecten

Wijnstraat 96-B 3011 TR Rotterdam T 010-4782266 post@vanbergenkolpa.nl

opdrachtgever

BPD Ontwikkeling BV

Poortweg 2 2612 PA Delft Postbus 752600 AB Delft T 015 268 08 08

aannemer

Van Wijnen Stolwijk

Benedenkerkseweg 48, 2821 LD Stolwijk

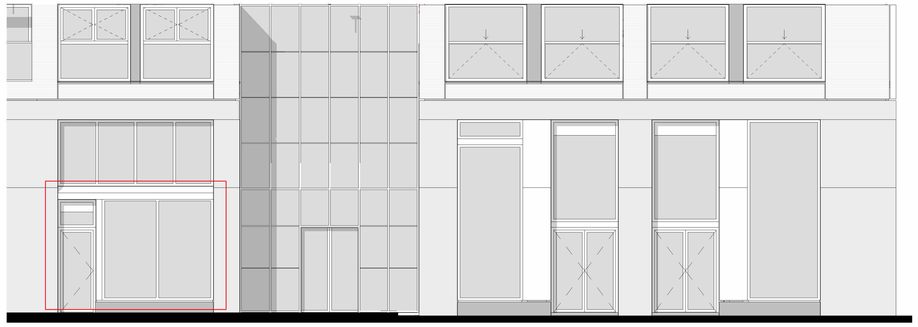
project

De Maasbode

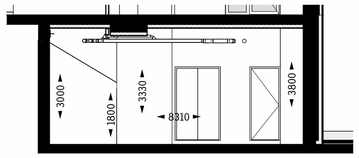
tekening naam

Plattegrond begane grond

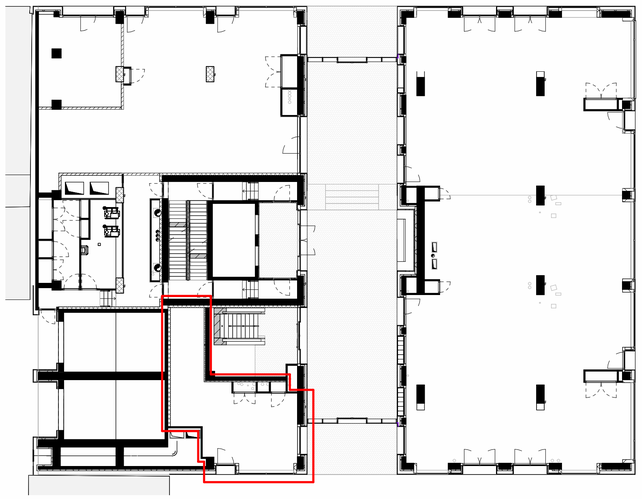
tekeningnummer	0U-00-01
datum/gewijzigd	06-12-2024
fase	Uitvoeringsontwerp
status	Concept
projectnummer	5031
schaal	1 : 100
papier formaat	A2



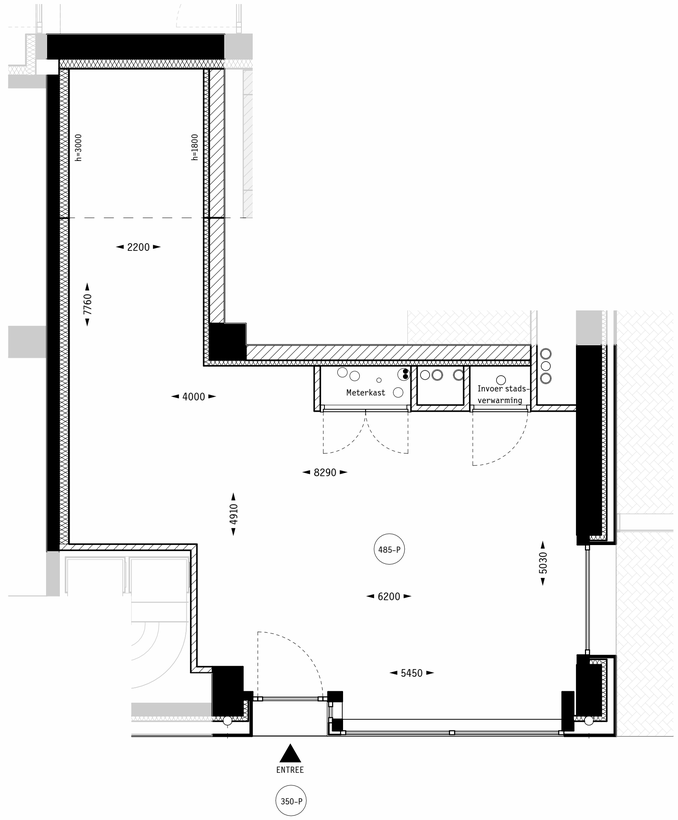
Oost-gevel - William Boothlaan
Schaal 1:100



Doorsnede-CC
Schaal 1:100



Plattegrond begane grond
Schaal 1:200



William Boothlaan

Plattegrond
Schaal 1:50

Renvooi

- Betonwand / kolom
- Kalkzandsteen
- Isolatie
- Natuursteen

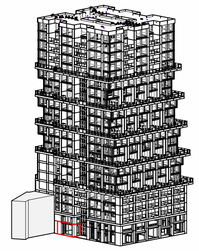
ALGEMEEN

De maatvoering en oppervlaktes zijn "circa" maten

Arceringen zijn slechts aanduidingen van toegepaste materialisering. Het getekende patroon, verband en de schaal van deze arceringen zijn representatief voor oplevering.

Contouren in gevelaaanzichten duiden globaal de zones aan waarbinnen functies zijn gelegen.

Deze tekening is omderdeel van de aanemings overeenkomst met Van Wijnen.



nr	omschrijving	datum

wijzigingen

architect
Van Bergen Kolpa Architecten
Wijnstraat 96-B 3011 TR Rotterdam T 010-4782266 post@vanbergenkolpa.nl

opdrachtgever
BPD Ontwikkeling BV
Poortweg 2 2612 PA Delft Postbus 752600 AB Delft T 015 268 08 08

aannemer
Van Wijnen Stolwijk
Benedenkerkseweg 48, 2821 LD Stolwijk

project
De Maasbode

tekening naam
Commerciële Ruimte III

tekeningnummer	VK-C-03
datum/gewijzigd	02-02-2026
fase	Verkooptekening
status	Definitief
projectnummer	5031
schaal	1 : 50
papier formaat	A1



Technische omschrijving

DE MAASBODE

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Korte omschrijving van het werk:

De Maasbode is niet zomaar een gebouw. Het is hét nieuwe woongebouw in de stad Rotterdam met 94 woningen en 3 commerciële ruimtes! Midden in het centrum van Rotterdam, de wijk Cool – Witte de With. De coolste wijk van de stad. Dit 70 meter hoge gebouw aan de William Boothlaan heeft een uniek woonconcept met binnenstraten op hoogte en een riante entreestraat op de begane grond waaraan 3 commerciële ruimtes liggen. Onder het gebouw komt een 2-laagse parkeergarage, bereikbaar middels een dubbele autolift. Op de begane grond bevinden zich 3 commerciële ruimten en techniekruimten en een grote fietsenberging op de eerste verdieping. Vanaf de 2e verdieping tot en met het dak wordt het gebouw volledig uitgevoerd in een modulair bouwsysteem. Voor de onderste twee bouwlagen is gekozen voor een gevel van Travertin, aluminium kozijnen en houtskeletbouw. Voor de overige bouwlagen is gekozen voor een combinatie van sandwichelementen en prefab metselwerk elementen en aluminium kozijnen.

Het gebouw:

- Kelder -2 en -1 bestaat uit een parkeergarage met 59 parkeerplaatsen.
- Begane grond bestaat uit 3 commerciële ruimten en techniekruimten.
- Eerste verdieping bestaat uit een fietsenberging met ruimte voor ca 256 fietsen.
- 2e tot en met 12e verdieping 94 appartementen/woningen

Voorliggende Technische Omschrijving heeft betrekking op de 3 Koop Commerciële ruimten en bijbehorende voorzieningen.

Aantal	Type	Locatie	Hoofdkenmerken
1	Comm. ruimte 1	Begane grond, William Boothlaan 211	Oppervlakte ca 422m2, mogelijkheid tot splitsen naar 2 ruimten en/of toevoegen entresol (ca 175m2).
1	Comm. ruimte 2	Begane grond, Schiedamse Vest 111	Oppervlakte ca 143m2.
1	Comm. ruimte 3	Begane grond, William Boothlaan 16	Oppervlakte ca 50m2.

Planontwikkeling
BPD Ontwikkeling BV

Bezoekadres:	**Postadres:**
Poortweg 2	**Postbus 75**
2612 PA Delft	**2600 AB Delft**
Telefoon: 015 268 087 08	

Ondernemer
Van Wijnen Stolwijk B.V.

Bezoekadres:	**Postadres:**
Benedenkerkseweg 48	**Postbus 45**
2821 LD STOLWIJK	**2820 AA STOLWIJK**
Telefoon: 0182 34 80 00	

Inlichtingen over verkoop:

Ewoud Houwink, BPD Ontwikkeling
e.houwink@bpd.nl
mob 06 10 91 52 98

In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in de bedrijfsruimten en algemene ruimten toepassen. Deze technische omschrijving is bedoeld als contractstuk voor de bedrijfsruimten.

1. PEIL EN MAATVOERING

Peil

De peilmaten staan aangegeven op de bouwkundige tekening. Dit betreft de bovenkant van de onafgewerkte betonvloer van de begane grond. Hierop dient nog een vloerafwerking aangebracht te worden. Om de indeelbaarheid van de ruimte zo flexibel mogelijk te houden is deze afwerking nog niet aangebracht. In ruimte 01 dient rekening te worden gehouden met de hoogte van het straatwerk buiten en in de binnenstraat, dat op verschillende hoogtes wordt aangebracht.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

2. RIOLERING

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuilwater wordt gescheiden afgevoerd in kunststof buizen (Komo-gekeurd) van voldoende diameter.

In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool.

3. TERREININRICHTING

Terreininrichting buiten

Alle terrein buiten het gebouw is gemeente grond en wordt woonrijp opgeleverd. Dat wil zeggen de trottoirs, parkeerplaatsen en wegen zijn voorzien van de definitieve bestratingen zoals in overleg met de gemeente Rotterdam is bepaald.

Huisvuilophaalvoorziening

Vanuit de gemeente Rotterdam worden huisvuilcontainers geplaatst. In de nabije toekomst wordt het gebied rondom De Maasbode en het speelterrein heringericht. Dan zullen er definitieve huisvuilvoorzieningen geplaatst worden.

4. FUNDERING /HEIWERK

De funderingspalen zijn van (gewapend) beton.

5. BETONWERK

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- De funderingsbalken en –poeren welke zich bevinden onder de in het werk gestorte kelderbodemvloer;
- De constructieve wanden tot en met de 2e verdiepingsvloer worden in het werk gestort .
- De begane grondvloer, eerste en tweede verdiepingsvloer van de bedrijfsruimte worden uitgevoerd als breedplaatvloer. De plaatnaden aan de onderzijde van de vloeren (in de plafonds van de bedrijfsruimten) blijven in het zicht. De begane grondvloer wordt aan de onderzijde geïsoleerd.
- De niet constructieve gevel vullende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in HSB.

6. BUITENGEVEL

Travertin

Tussen de betonnen balken en liggers in de buitengevel wordt travertin aangebracht. Dit wordt uitgevoerd met een aluminium/stalen achterconstructie, met daartussen isolatie, waaraan de travertin platen mechanisch worden bevestigd. De naden tussen de travertin platen blijven open.

7. Lichte scheidingswanden:

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken.

8. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

- Alle kozijnen, deuren, en draaibare ramen in de buitengevel worden uitgevoerd in Aluminium.

Binnenkozijnen

- De meterkasten die in de bedrijfsruimten worden gemaakt, een warme meterkast voor stadsverwarming en een koude kast voor elektra/water/KPN, worden voorzien van hardhouten kozijnen met houten stompe deuren met een hpl bekleding.

Hang- en sluitwerk

- Cilinders van de (buiten)deuren worden onderdeel van een nader op te stellen sluitplan, Bij oplevering worden er standaard 3 sleutels meegeleverd;

Al het toegepaste hang- en sluitwerk in de gevelkozijnen, ramen en deuren voldoet aan de classificatie weerstandsklasse 2.

9. DAKEN

- Platte daken worden voorzien van een (bitumineuze) dakbedekking met isolatie;
- Op het hoofddak worden diverse installatievoorzieningen aangebracht waaronder zonnepanelen. Middels een dakluik en klimvoorziening is het hoofddak toegankelijk vanuit het

centrale trappenhuis. Voor het veilig inspecteren van het dak en aanwezige installaties is aan de dakrand een randleuning aangebracht.

10. DAKGOTEN/HEMELWATERAFVOEREN

- Het hemelwater van het hoofddak wordt afgevoerd middels een gescheiden stelsel van kunststof hemelwaterafvoerbuizen. Deze hemelwaterafvoeren worden langs de gevel (in de spouw) uitgevoerd in kunststof, inpandig worden hemelwaterafvoeren uitgevoerd in kunststof voorzien van isolatie in de schachten;

11. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING ALGEMENE RUIMTEN

- Er wordt geen vloer, wand en plafondbekleding toegepast.

12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING PRIVE GEDEELTE

- Het betreft casco ruimten op het betonwerk wordt geen verdere afwerking aangebracht.

13. BINNENTIMMERWERK

- In de meterkast wordt een achterwand en een zijwand van plaatmateriaal aangebracht om de diverse apparaten en meters te bevestigen. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

14. KEUKENINRICHTING

- De bedrijfsruimte wordt opgeleverd zonder keuken.

15. BEGLAZING

- Glasopeningen in de buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de bedrijfsruimten worden voorzien van HR++ zonwerende beglazing

16. SCHILDERWERK

- Schilderwerk wordt niet aangebracht.

17. LOODGIETERSWERK

Riolering

- De binnenriolering is uitgevoerd in een gescheiden stelstel van kunststof rioleringsbuizen, welke aangesloten worden op het gemeentelijke rioolstelsel. Door het dak is een doorvoer aangebracht ten behoeve van de ontluchting.
- De gezamenlijke rioleringsleidingen van het gebouw worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.
- Voor de bedrijfsruimten is geen aansluiting op de riolering voorzien. Er zijn wel mogelijkheden om op een standleiding aan te sluiten. Deze positie dient in overleg bepaald te worden.

- Aan het plafond van de bedrijfsruimten zijn installatieonderdelen zichtbaar die vanuit de woningen komen. Hierop wordt geen verdere afwerking aangebracht.

Waterinstallatie

- De bedrijfsruimte wordt aangesloten op het waterleidingnet.
- De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.
- De wateraansluiting betreft een Qn 2,5 aansluiting (2,5 tot 4 m3/uur)
- Vanaf de watermeter is geen installatie voorzien.

Warmwaterleiding

- Warm water dient de gebruiker zelf te voorzien. Vanuit de afleverset van de stadsverwarming wordt geen warm tapwater geleverd.

18. GASINSTALLATIE

De bedrijfsruimte is 'gasloos' en wordt dus niet aangesloten op het gasleidingnet.

19. VERWARMINGSINSTALLATIE

Stadsverwarming van Eneco

- De bedrijfsruimten worden aangesloten op de stadsverwarming van Eneco, zonder warm tapwater. Het afleverset van Eneco zorgt voor het warme water voor de, door de gebruiker aan te brengen, vloerverwarming en koel water voor (beperkte) koeling in de zomermaanden. Eneco heeft het recht om exclusief energie te leveren aan De Maasbode. Vlak voor de sleuteloverdracht sluit u daarom een contract af met Eneco. Onderhoud en service zitten in het contract.
- De bedrijfsruimten worden verwarmd met stadswarmte en gekoeld via bronnen in de grond. Dit is een klimaatvriendelijkere manier van verwarmen dan een cv-ketel, die gas verbruikt. Zo draagt u als gebruiker bij aan minder CO2-uitstoot. Voor de oplevering van de bedrijfsruimte ontvangt u meer informatie over warmte en koeling. U krijgt dan ook te horen hoe u het contract met Eneco afsluit.
- De leidingen voor warmte en koeling komen binnen in de technische ruimte van Eneco, op de begane grond van het gebouw. Vanuit daar worden ze verdeeld naar de commerciële ruimtes en de 94 woningen.
- De afgifte set in een bedrijfsruimte wordt aangesloten op de vier leidingen van Eneco:
    1. warmte aanvoer
    2. warmte retour
    3. koude aanvoer
    4. koude retour

- De aansluitingen die in de bedrijfsruimte zijn aangebracht hebben de volgende capaciteit:
    - Bedrijfsruimte 1: 17KW warmte, 8KW koude, geen tapwater
        - *Omdat het voor bedrijfsruimte 1 mogelijk is om deze te splitsen zijn er door Eneco alvast aftakkingen gemaakt om voor deze 2e ruimte een eigen afleverset aan te brengen. Deze dient nog wel door de gebruiker aangevraagd te worden.*
    - Bedrijfsruimte 2: 6KW warmte, 3KW koude, geen tapwater
    - Bedrijfsruimte 3: 2KW warmte, 1KW koude, geen tapwater

-

20. VENTILATIE INSTALLATIE

Voor commerciële ruimte 1 worden leidingen aangebracht in de schacht van 2x rond 400mm en 3x rond 200mm om naderhand een afzuigsysteem op aan te kunnen sluiten. Deze leidingen voldoen aan Luka-C norm.

De overige twee ruimten dienen gebruik te maken van panelen die zijn voorzien in de aluminium kozijnen. Hiervoor dient de gebruiker zelf een rooster aan te brengen waarop zij haar ventilatiesysteem kan aansluiten.

21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Bedrijfsruimte

- De bedrijfsruimte wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.
- Voor de verschillende ruimten zijn de volgende aansluitingen aangevraagd:
    - Ruimte 01 (William Boothlaan 206): 3x80A
    - Ruimte 02 (Schiedamse Vest 111): 3x35A
    - Ruimte 03 (William Boothlaan 16): 3x35A
- In de meterkast is een mogelijkheid voor een later aan te vragen aansluiting voor glasvezel.
- In de meterkast wordt een KPN-aansluiting gemaakt.

KLEUR- EM MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Plint	natuursteen	Travertin
Prefab beton elementen met ingestorte steenstrips	Baksteen	Geel
Betonnen penanten en liggers	Beton	Midden Grijs
Voegwerk gevels	Beton	Betongrijs licht bezand
Deuren autoliften garage	Metaal	Donker grijs
Roosters garage	Metaal	Donker grijs
Plafond onderzijde omlopen	Minerale steenstrips	Geel gemeleerd
Balustrades	Metaal en glas	Donker grijs
Kozijnen		
Kozijnen en draaiende delen	Aluminium	Donker grijs
Binnenkozijnen en deuren	Metaal	Wit
Daken		
Dakbedekking	Bitumineus	Zwart
Hemelwaterafvoer voorzijde	Kunststof	Grijs
Hemelwaterafvoer binnenzijde	Kunststof	Grijs
Dakdoorvoeren	Kunststof	Grijs
Diversen		
Bestrating entreestraat	Baksteen	Geel/bruin
Bestrating omlopen/terrassen	Beton	Donker grijs
Boom- en plantenbakken	Staal	Geel
Trappen trappenhuis	Beton	Licht grijs

Onder de kleur ‘wit’ wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

TOELICHTING

Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontlenen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontlenen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in het appartement voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als	Benaming volgens Bouwbesluit
– Bedrijfsruimte	Onbenoemde ruimte
– Entree / gang / overloop	Verkeersruimte
– Toilet of WC	Toiletruimte
– Bergingen	Onbenoemde ruimte
– Meterkast / technische ruimte	Onbenoemde ruimte

Een “onbenoemde ruimte” betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen. Indien de verkrijger deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen de voorzieningen, hiervoor noodzakelijk, aangebracht dienen te worden voor rekening en risico van de verkrijger.

Energie Prestatie Coëfficiënt

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een appartement is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van het appartement een rol. Omdat het een casco ruimte betreft wordt een voorlopig milieulabel verstrekt. De gebruiker van de ruimte dient, na inrichting zelf een definitief milieulabel aan te vragen.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

Cool

Bestemmingsplan



Opgesteld door:

dS+V
Ruimtelijke Ordening, Team Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15

Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

datum: november 2011

Vastgesteld d.d.: 05-11-2009

Goedgekeurd d.d.: 06-07-2010

Onherroepelijk d.d.: 02-11-2011
Uitspraak RvS
201009362/1/R4

Inhoudsopgave

TOELICHTING		**5**
Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Gekozen planopzet	6
1.3	Ligging en begrenzing	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk2	**Beleid**	**8**
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk3	**Huidig gebruik en beschrijving gebied**	**14**
3.1	Archeologie en cultuurhistorie	14
3.2	Historische ontwikkeling	15
3.3	Waardevolle historische elementen	16
3.4	Het wederopbouwaandachtsgebied	17
3.5	Bevolking en wonen	17
3.6	Verkeer	18
3.7	Huidig gebruik	19
3.8	Civieltechnische infrastructuur	21
3.9	Groen	21
Hoofdstuk4	**Planontwikkelingen**	**22**
4.1	Programma	22
4.2	Ontwikkelingen binnen de structuur	22
4.3	Gesloten bouwblokken	23
4.4	Locaties voormalige polikliniek en Cinerama	24
4.5	Transformatie Baankwartier	24
4.6	Ontwikkelingen voor verkeer	32
4.7	Juridische planontwikkelingen	33
Hoofdstuk5	**Water**	**38**
5.1	Beleidskader	38
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	39
5.3	Huidige watersysteem	39
5.4	De wateropgave	41
Hoofdstuk6	**Milieu**	**43**

6.1 Beleid 43
6.2 Milieuzonering 44
6.3 Geluid 45
6.4 Luchtkwaliteit 54
6.5 Bodem 59
6.6 Externe veiligheid 59
6.7 Flora en Fauna 60
6.8 Duurzaamheid en energie 61
Hoofdstuk7 Sociale veiligheid en leefbaarheid 63
Hoofdstuk8 Handhaving 65
Hoofdstuk9 Financiële uitvoerbaarheid 66
Hoofdstuk10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 67
10.1 Wettelijk overleg ex artikel 10 BRO 67
10.2 Inspraak 74
10.3 Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) 92
Bijlagen 95
Bijlage 1 Reactie Provinciale Planologische Commissie d.d. 20-10-2004 96
Bijlage 2 Verslag inspraakbijeenkomst d.d. 27 september 2004 100
Bijlage 3 Besluit hogere waarde 23 sept 2009 103
Bijlage 4 Overzicht monumenten in Cool 113
Bijlage 5 Aanwezige horeca per januari 2009 in Cool 116
VOORSCHRIFTEN 121
Hoofdstuk1 INLEIDENDEVOORSCHRIFTEN 122
Artikel 1 Begrippen 122
Artikel 2 Wijze van meten 126
Hoofdstuk2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN 127
Artikel 3 Centrumvoorzieningen I, II, III en IV 127
Artikel 4 Maatschappelijke voorzieningen 132
Artikel 5 Horeca 133
Artikel 6 Erf 134
Artikel 7 Tuin 135
Artikel 8 Verkeersweg 136
Artikel 9 Verblijfsgebied 137
Artikel 10 Metro (ondergronds) 138
Artikel 11 Gebouwde parkeervoorzieningen 139
Artikel 12 Water 140
Artikel 13 Groen 141
Artikel 14 Leiding 142

Artikel 15 Waterkering 143
Artikel 16 Archeologisch waardevol gebied 144
Hoofdstuk3 AANVULLENDEVOORSCHRIFTEN 146
Artikel 17 Antidubbeltelbepaling 146
Artikel 18 Algemene bouwvoorschriften 147
Artikel 19 Algemene vrijstellingen 148
Artikel 20 Wijziging van het plan 149
Artikel 21 Gebruik 153
Artikel 22 Overgangsbepaling 154
Artikel 23 Strafbepaling 155
Artikel 24 Slotregel 156
Bijlagen 157
Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 1 t/m 2 158
Bijlage 2 Kaarten 163

TOELICHTING



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De wijk Cool, gelegen in de binnenstad van Rotterdam, heeft sinds de stadsvernieuwing in de jaren zeventig vrijwel geen aandacht meer gekregen in het binnenstedelijk ruimtelijke ordeningsbeleid. Ingrijpende binnenstedelijke ontwikkelingen zijn in grote mate aan Cool voorbij gegaan. Een nadere beschouwing leert dat Cool wel degelijk een eigen stedelijke dynamiek kent en dat er een veelheid aan binnenstedelijke functies is gehuisvest. Dit maakt het noodzakelijk om vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief aandacht aan het gebied te besteden.

De dynamiek in de commerciële en dienstensector en in het woningbestand in Cool vraagt om een structurele aanpak. Daarnaast is de druk op de schaarse open ruimte in het gebied groot, hetgeen duidelijke afspraken over de betekenis van de buitenruimte noodzakelijk maakt. Naast bovenstaande ontwikkelingen is het tevens noodzakelijk uitspraken te doen over de zone langs de Schiedamsedijk, het Baankwartier. Dit gebied is namelijk onderdeel van de hoogbouwzone en is tegelijkertijd aangewezen als wederopbouwaandachtsgebied. Tot slot hebben studies, voorafgaand aan dit bestemmingsplan, aangetoond dat het beleid dat zich richt op verdichting van de woonfunctie in de binnenstad zijn weerslag kan vinden in de wijk.

De hoofddoelen van het beleid voor Cool zijn:

- Het transformeren van de wijk naar een kwalitatief hoogwaardige binnenstedelijke locatie, d.m.v. programmatische verdichting met zowel woningen als publieksfuncties;
- Het koesteren en versterken van de diversiteit in programmatische profielen in de wijk, zoals bijvoorbeeld de kunst- en de culturele as en de winkelstraten;
- Het verminderen van de druk op de openbare ruimte in het plangebied zodat de schaarse ruimte die er is, kwalitatief goed en voor zoveel mogelijk gebruikersgroepen toegankelijker is;

- Bescherming van de historisch waardevolle elementen in de wijk, zoals de rijks- en gemeentelijke monumenten maar ook de bepalende delen van het wederopbouwaandachtsgebied.

1.2 Gekozen planopzet

Voor Cool is een planvorm gekozen die zowel flexibiliteit biedt in de uitwerking als voldoende rechtszekerheid geeft aan betrokken bewoners en andere vastgoedeigenaren in de wijk.

De gekozen planvorm is verschillend voor het oude deel van Cool, het gebied ten westen van de Schiedamse Vest, en het Baankwartier. Voor het oude deel van Cool is gekozen voor een hoofdzakelijk gedetailleerd conserverend bestemmingsplan als het gaat om rooilijnen en hoogtes. Dit geldt vooral voor de bebouwing langs de culturele as (Mauritsweg, Eendrachtsplein en Eendrachtsweg) en rond binnengebieden. Op het programmatische vlak is in dit bestemmingsplan meer flexibiliteit ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

Voor het Baankwartier is gekozen om de bestaande situatie conform te bestemmen en daarnaast wijzigingsbevoegdheden op te nemen die toekomstige verdichting van het gebied met hoogbouw faciliteren. Het Baankwartier in Cool is een gebied waar een aanzienlijke verdichting met woningen en andere stedelijke functies in de toekomst plaats kan vinden. De gemeentelijke prioriteit voor het afmaken van binnenstedelijke woonlocaties ligt de komende jaren nog bij het Laurenskwartier en het Wijnhaveneiland. In dit bestemmingsplan Cool is het echter wenselijk de transformatie en verdichting van het Baankwartier wel mogelijk te maken.

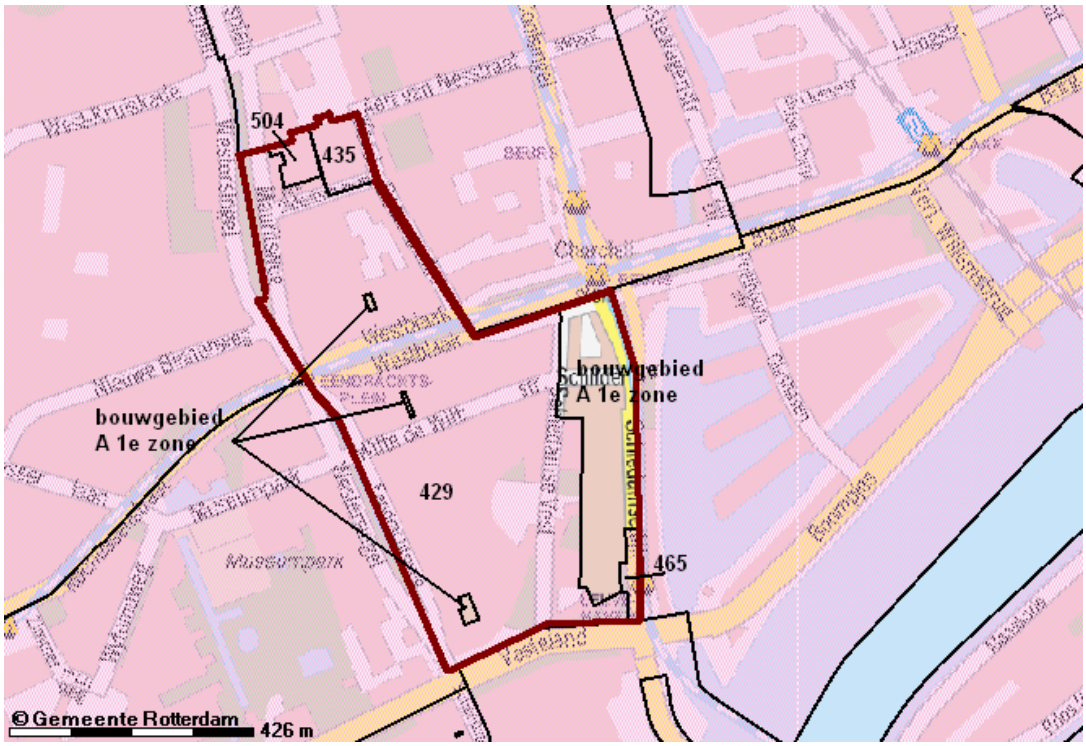
1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in de binnenstad van Rotterdam, op de rechter Maasoever. De wijk Cool bestaat uit drie kwartieren, te weten het Mauritskwartier, het Witte de Withkwartier en het Baankwartier. Het Mauritskwartier (Cool noord) maakt deel uit van de Centrumruit en ligt ten noorden van de Westblaak, de andere kwartieren (Cool zuid) liggen ten zuiden van deze verkeersboulevard. Het plangebied wordt omringd door het Museumpark, de Centrumruit, Waterstad en het Nieuwe Werk/ Scheepvaartkwartier.

Het plan wordt in het westen begrensd door de Mauritsweg en Eendrachtsweg (culturele as), in het noorden door de Mauritsplaats en het Schouwburgplein, in het oosten door de Karel Doormanstraat overgaand in de Westblaak en vervolgens in de Schiedamsedijk (stadsas) en in het zuiden door het Vasteland.

De plangrenzen zijn zo gekozen dat het plan aansluit op de vigerende bestemmingsplannen Coolsingel, Waterstad, Nieuwe Werk, Oude Westen en het in procedure zijnde bestemmingsplan Hoboken.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen



In het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

A. Voor het Baankwartier, de zone tussen de Schiedamsedijk en de Schiedamse Vest, vigeerde tot de wijziging van de Woningwet op 1 oktober 1992 - waarbij plannen op basis van de Wederopbouwwet hun status van bestemmingsplan verloren - het "Basisplan Herbouw Binnenstad" van 1946. Thans gelden hier de bepalingen van de Bouwverordening Rotterdam 1993 voor het zogenaamde Bouwgebied A - 1e zone;
B. Bestemmingsplan Schouwburg (435)
   Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.: 12 juni 1986
   Goedgekeurd door G.S. van Zuid-Holland d.d.: 22 oktober 1986;
C. Bestemmingsplan Boompjes-Terwenakker (465)
   Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.: 27 september 1984
   Goedgekeurd door het O.L. Rijnmond d.d.: 4 juni 1985
   Kroonbesluit d.d.: 4 maart 1988;
D. Bestemmingsplan Cool (429)
   Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.: 3 december 1981
   Goedgekeurd door het O.L. Rijnmond d.d.: 21 juni 1983 (ged.)
   Er is gedeeltelijk goedkeuring onthouden. In die gevallen gelden ook de bepalingen van de Bouwverordening Rotterdam 1993 voor het zogenaamde Bouwgebied A - 1e zone;
E. Bestemmingsplan Coolsingel e.o. (504)
   Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.: 2 december 1993
   Goedgekeurd door G.S. van Zuid-Holland d.d.: 5 juli 1994
   Raad van State d.d. 16 januari 1996.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte omvat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de komende decennia. Hiermee is het ruimtelijke beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De Nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordening'.

De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten. Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt - anders dan tot nu toe het geval was - meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij burgers en betrokken partijen gelegd.

Als uitgangspunten van de Nota Ruimte gelden:

- ontwikkelingsplanologie;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- terugdringen van regeldichtheid en vergroten van transparantie door deregulering;
- de uitvoeringsgerichtheid van het beleidsstuk.

Daar waar wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit gaat het in de visie van het Kabinet om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. *Gebruikswaarde* heeft betrekking op de mate waarin ruimte op een zodanige wijze voor verschillende functies kan worden benut dat zij elkaar versterken. *Belevingswaarde* betreft vooral de leefomgeving en heeft betrekking op cultureel besef en diversiteit, de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid. Bij *toekomstwaarde* gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo zal bijvoorbeeld gelden dat er géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt"). Tevens geldt als uitgangspunt dat decentrale overheden samen met marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de kosten van de benodigde groenvoorzieningen, verkeers- en vervoerontsluiting en andere investeringen die samenhangen met nieuwe bouwactiviteiten. Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen.

Zowel de vier grote steden als de middelgrote steden hebben te maken met sociaal-economische en sociaal-culturele problemen, waardoor de leefbaarheid is teruggelopen. Bovendien bestaat er een tweedeling tussen een relatief arme multiculturele stad en een relatief rijk, autochtoon ommeland. De Nota schept voorwaarden om middengroepen voor de stad te behouden. Steden dienen veilig te zijn, een breed scala aan voorzieningen te kennen en meer variatie in het aanbod aan woningen te bieden. Van

de totale uitbreiding van de woningvoorraad met 360.000 woningen voor 2030, moet 40 procent plaatsvinden binnen het huidige stedelijke gebied. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en transformatie van steden is derhalve van grote betekenis. Daarbij dient ook voldoende aandacht te worden besteed aan ruimte voor (dag)recreatie. Provincie en gemeenten moeten daarom voldoende ruimte reserveren en creëren voor ontspanningsmogelijkheden.

2.1.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-2). In de Nota mobiliteit zijn de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende vijftien jaar vastgelegd. Een duurzame samenleving is uitgangspunt.

De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationaal verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur worden essentieel geacht om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

Permanente verbetering van de verkeersveiligheid door reductie van het aantal verkeersslachtoffers is een belangrijk punt in de Nota Mobiliteit. Daarnaast wordt kwaliteit van de leefomgeving nagestreefd door duurzame mobiliteit. Belangrijke thema's daarin zijn aandacht voor klimaat, luchtkwaliteit, geluid en natuur en landschap.

2.1.3 Nota Belvedere

Het beleid in de Nota Belverdere (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en -planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'. In de Nota zijn zogeheten Belvedèregebieden aangewezen. Dit zijn in cultuurhistorisch opzicht de meest waardevolle gebieden van Nederland waarbij wordt gestreefd om te komen tot een consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Nota Regels voor ruimte

De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt samen met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Hierbij wordt er ruimte gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

De Nota Regels voor Ruimte bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe GS met planbeoordeling willen omgaan. In deze nota zijn de regels aangegeven die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn. In het zogenoemde Interimbeleid (vastgesteld door GS op 13 mei 2008) is het bestaande beleid zoals neergelegd in Nota Regels voor Ruimte bestendigd.

2.2.2 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR 2020) bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten. Het betreft een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode van 2005 tot 2020. Het RR 2020 is opgesteld door Provincie en de stadsregio en is in oktober 2005 vastgesteld. Het behelst een herziening van het Streekplan Rijnmond van de provincie Zuid-Holland en een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan voor de stadsregio Rotterdam. De kern van het RR 2020 bestaat uit een tienpuntenplan voor de regio, bestaande uit vijf gebiedsgerichte en vijf thematische opgaven. In het RR 2020 zijn al deze punten uitgewerkt in strategische programma's en projecten.

Het bestemmingsplangebied Cool krijgt in het RR2020 de aanduiding "stedelijk centrum gebied". Dit gebied moet volgens het RR2020 verder worden verdicht met woningen en andere stedelijke voorzieningen.

2.2.3 CultuurhistorischeHoofdstructuurZuid-Holland (CHS)

De CHS (provincie Zuid Holland, 2002) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Op deze kaart zijn de historisch waardevolle structuren en gebieden in drie kwaliteitsniveaus aangegeven; zeer hoog, hoog en redelijk hoog waardevol. De kaart heeft een signaalfunctie bij het ontwerpen aan de stad.

2.2.4 Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) 2002-2020 (vastgesteld) sluit aan bij de Nota Mobiliteit; een beheerste groei van de mobiliteit, waarbij de wensen van de mobilist het uitgangspunt zijn zonder afbreuk te doen aan leefbaarheid en verkeersveiligheid, gerealiseerd tegen aanvaardbare kosten. In het PVVP is het netwerk van weginfrastructuur opgebouwd uit schaalniveaus. De volgende schaalniveaus worden onderscheiden: (Inter)nationaal, randstedelijk, regionaal, agglomeratief en lokaal niveau.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en vormt daarmee het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op de onderwerpen wonen en economie en deze bepalen wat er de komende jaren op deze gebieden gebeurt in de stad. Veel van de kernbeslissingen zullen de komende vijftien jaar worden omgezet in de uitvoering van een aantal (bouw) projecten in de stad, waardoor Rotterdam over pakweg vijftien jaar inderdaad een sterke economie heeft en aantrekkelijke woongebieden kent, ook voor haar hoogopgeleide bewoners.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', de 'Very Important Projects', ofwel VIP-gebieden.

Rondom het hart van de binnenstad ligt een aantal wijken die in opkomst zijn. In de Stadsvisie is Cool een van de wijken rond het centrum die in aanmerking komt voor gentrification. Door de centrale ligging, het historische karakter en de functiemenging van wonen, horeca, winkels en kunstinstellingen zijn deze wijken steeds meer in trek bij (ex)studenten en werkers in de creatieve economie. Deze groepen wil Rotterdam juist graag aan zich binden. In sociaal, cultureel en economisch opzicht hebben deze wijken de benodigde kenmerken om autonoom een proces van gentrification op gang te laten komen, waardoor ze naar rustig-stedelijke woonmilieus transformeren. De gemeente kan dit proces

ondersteunen met doelgerichte maatregelen.

Consequenties voor het beleid, door huurwoningen te verkopen, particuliere woningverbetering voor huiseigenaren aantrekkelijk te maken, de buitenruimte te verbeteren en ruimte te bieden aan horeca en de creatieve economie in de oude stadswijken wordt het proces van gentrification gestimuleerd.

2.3.2 Verkeers- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020(2003)

Om de ambities op het gebied van een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad waar te maken, is een goed vervoerssysteem onontbeerlijk. De studie "autobereikbaarheid binnenstad" heeft aangetoond dat het autonetwerk zonder extra maatregelen bij de voorziene programmatoevoeging in de binnenstad vastloopt, eerst op de invalswegen en vervolgens in de wijken. Bij inzet op betaald parkeren binnen de hele ruit en toevoeging van Park + Ride (P+R) voorzieningen conform de regionale P+R-nota zal het verkeerssysteem blijven functioneren, maar resteren enkele knelpunten.

Ingezet wordt op het concept Bundelen, Ordenen en Inpassen. Dit dient de economische bereikbaarheid van de binnenstad en tevens de leefbaarheid in de wijken en langs de bundels te verbeteren. Een belangrijke component is verder de verbetering van de lokale leefomgeving. Voorlopig worden stedelijk ingrepen gedaan op de bundels Pleinweg en de corridor Stadhoudersweg. In de binnenstad wordt het concept bundelen, ordenen en inpassen ook toegepast, zo zijn een aantal 'boulevards' benoemd; 's Gravendijkwal, Goudsesingel, Boompjes-Westzeedijk, Blaak, Weena, Coolsingel en Mariniersweg.

Binnen de zogenaamde deelgebieden in de binnenstad zijn enkele straten structuurdragend. Rond Cool zijn dit de Mauritsweg, de Eendrachtsweg (Westersingel), de Karel Doormanstraat, de Witte de Withstraat en de Schilderstraat. Het is de bedoeling deze wegen zo veel mogelijk te benutten voor het gebiedsgebonden verkeer. Doorgaand verkeer (naar andere gebieden in de binnenstad) maakt dan gebruik van de 'boulevards' zoals Schiedamsedijk, Vasteland en Westblaak.

In het openbaar vervoernet worden de komende jaren allereerst de lopende projecten (RandstadRail, Metro Nesselande, TramPlus) afgerond. Tot 2010 gaat het verder om het doorzetten van de ombouw van tram naar TramPlus en om snelle en definitieve besluitvorming over de hoogwaardige openbaar vervoerverbinding naar Ridderkerk. Verder wordt ingezet op de koppeling van de trams in noord met het centrum te verbeteren. Na 2010 ligt de nadruk op het gebruik van het NS-net voor RandstadRail-systemen (Hoekselijn; spoorlijn richting Gouda) en zal definitieve besluitvorming plaatsvinden over de aanleg van Tramplus-ringlijnen (Alexander-Noordrand-Schieveste, Zuidplein-Alexander, Zuidplein-Sluisjesdijk-Marconiplein).

De "knopen" met al hun (geplande) voorzieningen en werkgelegenheid zijn een essentieel element in het verkeerssysteem. Tot 2010 zijn vooral Schieveste, Kralingse Zoom, Noordrand en uiteraard Rotterdam Centraal aan de orde. De knopen zijn belangrijke overstappunten, maar ook zijn zij vaak een bestemming. Vanwege de belangrijke schakel in het verkeerssysteem en grote reizigersstromen die gebruik maken van de knoop als overstappunt is het belangrijk de overstap zo flexibel en efficiënt mogelijk te laten verlopen.

2.3.3 Binnenstadsplan Rotterdam 2008 - 2020 (2008)

In het binnenstadsplan 2008-2020 is het ruimtelijk economisch beleid voor de binnenstad verwoord. Het is een uitwerking van de Stadsvisie, en de paraplu voor de buitenruimte. Het binnenstadsplan zet uitdrukkelijk in op de kwaliteit van het verblijfsklimaat. In het binnenstadsplan wordt daar een heel concrete uitwerking aan gegeven, onder andere in de keuze voor het verkeer (park & walk), stedelijkheid en buitenruimte, kwaliteit van hoogbouw op straatniveau.

2.3.4 Hoogbouwbeleid 2000 - 2010 (2001)

Een groot deel van het Baankwartier is in het hoogbouwbeleid aangewezen als hoogbouwzone waar tot maximaal 150 meter hoog mag worden gebouwd. Een nadere visie op hoogbouw in dit gebied dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het beleid is gebaseerd op het basisconcept 'stad aan de rivier', waarbij twee knooppunten, de Centrumruit en de Varkenoordse knoop aan weerszijden van de rivier de zwaartepunten van veel en hoge hoogbouw zijn, en plaatselijke hoogbouw langs de stadsas Coolsingel - Schiedamsedijk de relatie met de rivier kan accentueren. Doel van het hoogbouwbeleid is het scheppen van mogelijkheden om de binnenstad verder te verdichten, vooral met woningen.

2.3.5 Horecanota Rotterdam 2007-2011

In de Horecanota is beleid opgenomen over de vestiging van nieuwe bedrijven, openingstijden, terrassen, partycentra en het vergunningverleningtraject. Met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de horeca hanteert de gemeente drie uitgangspunten: minder regels en strakker toezicht; de markt bepaalt en de gemeente schept de condities; concentratie en versterking van de horeca in de binnenstad.

Om de gemeentelijke visie vorm te geven, worden in deze Horecanota vier concrete doelstellingen geformuleerd:

- stimuleren van de groei van de horecasector;
- verlichten van de lasten van de ondernemers;
- beschermen van het woon- en leefklimaat en handhaven van de openbare orde;
- creëren van een gevarieerd horeca-aanbod van goede kwaliteit.

Paragraaf 4.7.1 Horeca in Cool gaat verder in op de betekenis van de Horecanota voor het plangebied.

2.3.6 Ontwikkelingsvisie Waterfront (2002)

De opgave is om de stad als centrum voor stedelijke cultuur en vermaak ook in het waterfront de komende tijd veel sterker te ontwikkelen en het imago van Rotterdam aan de rivier te versterken. Dit stelt voor Cool vooral vragen over de rol van het Baankwartier als gebied aan de stadsas, de belangrijkste verbinding van het centrum naar zuid via de rivier. De Schiedamsedijk en de Leuvehaven zijn onderdeel van deze stadsas. Een ander onderdeel van de opgave bestaat uit de vraag hoe verdichting in het Baankwartier van betekenis kan zijn voor de doelstellingen van het waterfront; meer woningen geven meer draagvlak voor voorzieningen in dit gebied en de toegenomen massa stedelijke voorzieningen en woningen heeft een grotere aantrekkingskracht op bezoekers.

2.3.7 Woonvisie Wonen in Rotterdam (2003)

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken.

In 2007 is de visie geactualiseerd met "wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010". Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

2.3.8 Toekomstvisie Wonen in Cool (2001)

De gemeente en woningcorporaties met eigendom in Cool hebben gezamenlijk gewerkt aan de 'Toekomstvisie Wonen in Cool'. Deze visie schetst een beeld van de wijk Cool in 2030. Daarnaast zijn projecten benoemd die op korte termijn verder worden uitgewerkt, zodat actief begonnen wordt met de verwezenlijking van de toekomstvisie.

Het straatbeeld van Cool in 2030, zoals opgenomen in de toekomstvisie:

"Omdat Cool een substantiële bijdrage kan leveren aan het versterken van de woonfunctie in de binnenstad, zal het belang als woongebied toenemen. Nu al is het wonen sterk vertegenwoordigd, maar in de toekomst zal meer en nieuwe ruimte gevonden worden voor het wonen, vooral aan het Vasteland en in het Baankwartier. Naast het toevoegen van nieuwe woningen worden bestaande woningen opgeknapt. Er komen grotere woningen door nieuwbouw, en door bestaande woningen samen te voegen. Functiemenging gaat een belangrijke rol spelen in het Cool van 2030. De functiemenging die nu in de kwartieren al aanwezig is, zal de leidraad van de ontwikkelingsopgave worden. In de wijk zal nog meer ruimte moeten komen voor horeca, kunst, ateliers, mode, galeries en werkplaatsen. Het overgrote

deel van de nieuwe functies en voorzieningen zullen kleinschalig moeten zijn en sluiten op die manier aan bij het kleinschalige karakter van Cool".

De projecten die zijn benoemd, zijn:

- Verdichting Vasteland en Baankwartier: nieuwe ontwikkeling in hoge dichtheid en functiemenging t.b.v. de gewenste stedelijke dynamiek in Cool;
- Transformatie Westblaak: geleidelijke transformatie van verouderde kantoorruimten in gemengde woon-werkruimten met tegelijkertijd aantrekkelijke publieksfuncties op de begane grond;
- Beheer Mauritskwartier: intensief en integraal beheer met als doel om op lange termijn kleinschalige ingrepen in de bebouwing mogelijk te maken;
- Beheer Witte de Withkwartier: beheerplan om de identiteit van het kwartier te versterken en tegelijkertijd een goede, bereikbare woningvoorraad te kunnen bieden.

2.3.9 Monumentenverordening Rotterdam 2003

Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten (zie verder 3.3). Een van de instrumenten voor de uitvoering van het monumentenbeleid is de Monumentenverordening Rotterdam 2003.

2.3.10 Rotterdams beleid t.a.v. zendmasten mobiele telecommunicatie

Het Rotterdams ruimtelijk beleid ten aanzien van zendmasten voor mobiele telecommunicatie, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2002 vormt de basis van het beleid in het plangebied.

Hoofdstuk 3 Huidig gebruik en beschrijving gebied

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

3.1.1 Beleid

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Doel van de Rotterdamse archeologie is:

1. behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
2. documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
3. resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar maken voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een voorlopig vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zullen worden in de gemeentelijke monumentenverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld. Momenteel worden door de provincie bij de beoordeling van bestemmingsplannen met betrekking tot de archeologie de volgende beleidsinstrumenten geraadpleegd: de Archeologische Monumentenkaart, de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

3.1.2 Bewoningsgeschiedenis

Het plangebied maakt deel uit van een klei-op-veengebied aan de rechteroever van de Nieuwe Maas. Hoewel archeologische locaties uit het plangebied vooralsnog niet bekend zijn, kan op grond van vindplaatsen met een vergelijkbare geologische context aangenomen wordt dat het gebied in de Romeinse tijd (begin jaartelling - 350 na Christus) werd bewoond. Ook bewoning op het onderliggende veen uit de IJzertijd (800 voor Christus - begin jaartelling) is mogelijk.

Het gebied werd in 10e/11e eeuw ontgonnen. Ten gevolge van de ontwatering kwam het maaiveld lager te liggen, waardoor de overstromingskans toenam. Rond het midden van de 12e eeuw werd het gebied overstroomd en werd een kleipakket afgezet. In de 13e eeuw kwam het gebied binnendijks te liggen met de aanleg van Schielands Hoge Zeedijk, waarvan de Westzeedijk en de Schiedamsedijk deel uitmaken. Op en langs de dijktracés vond bewoning plaats.

Het grootste deel van het plangebied ligt binnen het oude stadsgebied van Rotterdam rond 1850. Ten oosten van de Schiedamse Vest zijn bewoningssporen te verwachten vanaf de 16e eeuw, die te relateren zijn aan de stedelijke uitbreiding van Rotterdam vanaf die tijd.

3.1.3 Archeologische verwachtingen

In het plangebied kunnen bewoningssporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen voorkomen. Bewoningssporen uit de 13e eeuw en later zijn te verwachten langs de noordzijde van de Westzeedijk en de Schiedamsedijk. Voor het hele plangebied is sprake van een intensieve stadsbebouwing voor 1850, waarvan die in het Baankwartier terug kan gaan tot in de 16e eeuw.

3.1.4 Aanbevelingen

Voor het tracé van de Schiedamsedijk en een deel van de Westzeedijk geldt een bouwregeling en een aanlegvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter boven NAP (gebied A op de plankaart). Voor de rest van het plangebied geldt, met uitzondering van bestaande weg- en leidingcunetten, een bouwregeling en een aanlegvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en dieper dan 1 meter beneden maaiveld (gebied B op de plankaart).

3.2 Historische ontwikkeling

3.2.1 Tot 1850

Cool behoorde tot circa 1850 tot het poldergebied dat zich uitstrekte tussen de Kruiskade en de Westzeedijk. Het gebied werd slechts door één weg doorsneden: de Binnenweg. Aan het begin van de negentiende eeuw ontstonden in het gebied, direct buiten de Coolveste, de eerste niet geplande stadsuitbreidingen. De percelen werden ingenomen door tuinen, lusthoven en bleekvelden; functies waarvoor binnen de vesten geen plaats meer was. De oorspronkelijke polderstructuur klonk door in de noord-zuid georiënteerde lanen van Cool. Deze smalle lanen vormden de basis voor het huidig patroon van langgerekte en smalle straten haaks op de Binnenweg.

3.2.2 1850 - 1940

Halverwege de 19e eeuw presenteerde stadsarchitect W.N. Rose een ontwerp voor een stelsel van waterlopen rond Rotterdam. Dit zogenaamde waterproject werd aangelegd vanuit waterhuishoudkundige, hygiënische en esthetische overwegingen. Met dit plan werd gestreefd naar een aantrekkelijke, gezonde en groene wandelroute. De Westersingel, de westelijke begrenzing van Cool, vormt één van de singels die uit het waterproject zijn voortgekomen. Door de aanleg van de Westersingel in 1860 werd Cool door de stad geïncorporeerd en maakte het gebied een sterke verstedelijking door. De Van Oldenbarneveltstraat, Witte de Withstraat en Kortenaerstraat werden haaks op de singel aangelegd. Langs de singel (Mauritsweg en Eendrachtsweg) verscheen voornamelijk luxe woonbebouwing van grote aaneengeschakelde herenhuizen. De voornaamheid van de bebouwing nam af naar gelang de straten in het achterliggende gebied smaller werden. De smalle straten parallel aan de singel werden bebouwd met eind negentiende-eeuwse revolutiebouw: smalle en diepe woonhuizen die onderdak boden aan grote arbeidersgezinnen. Op de begane grond vestigden zich kleine werkplaatsen en winkels. Een behoorlijk deel van de bebouwing van voor 1900 is bewaard gebleven, waardoor Cool tezamen met de singels, één van de weinige restanten van het negentiende-eeuwse Rotterdam vormt.

3.2.3 De wederopbouw 1940 - 1965

Met het bombardement van 14 mei 1940 werden grote delen van Cool verwoest. De brandgrens van het bombardement loopt dwars door Cool, als een grillige scheidslijn tussen oud en nieuw. De wederopbouw van Rotterdam stond op de eerste plaats in het teken van de herbouw van de verwoeste delen van de stad. De herbouw van de stad werd tevens aangegrepen om een modern en functioneel stadscentrum te maken. Met het wederopbouwplan werd ruimte gecreëerd voor een goed functionerend verkeerssysteem, dat logisch aansloot op het stedelijk wegennet. Om die reden werd besloten een verbinding aan te leggen tussen de Rochussenstraat en de Blaak. Met deze verkeersdoorbraak, de Westblaak, werden de doorlopende straten abrupt onderbroken en werd een deel van de laat negentiende-eeuwse bebouwing gesloopt. Langs de nieuwe stadsboulevard werd grootschalige bebouwing geprojecteerd als begeleiding van het brede profiel. Langs de Schiedamsedijk, in de vooroorlogse situatie aan twee zijden bebouwd, werden grote bouwblokken gerealiseerd. Deze vormen een stedenbouwkundige begeleiding van het "venster op de rivier", een visuele relatie tussen het hart van de stad en de rivier. De achterliggende straten werden voorzien van gemengde functies. Langs de Schiedamse Vest vestigden zich vooral stedelijke functies als het Oogziekenhuis, kantoren en kleine bedrijvigheid.

3.2.4 Na 1965

Met de stadsvernieuwing werd de voorlopig laatste laag aan Cool toegevoegd. In deze periode werd vooral de laat negentiende-eeuwse woningbouw onder handen genomen. Een deel van de oorspronkelijke bebouwing werd gesloopt en vervangen door nieuwe, veelal kleine, woningen in de sociale sector. De kenmerkende stedenbouwkundige structuur van Cool, bestaande uit rechte, nauwe straten met smalle, hoge panden, werd op een aantal plaatsen onderbroken door middel van verspringingen in rooilijnen en variatie in de bebouwing. De kwaliteit van de bebouwing is in fysiek opzicht weliswaar vooruit gegaan, maar vanuit esthetisch opzicht vormen deze ingrepen weinig verbetering.

3.3 Waardevolle historische elementen

Door de verschillende historische lagen in Cool zijn op een relatief klein gebied uiteenlopende stedenbouwkundige concepten te vinden. Het is niet altijd eenvoudig de verschillende ingrepen te ontrafelen.

Dit heeft te maken met het feit dat sommige elementen als fragmenten bewaard zijn gebleven en naadloos aansluiten op latere ingrepen of worden verstoord door nieuwe bebouwing. De waardevolle, historische elementen bestaan enerzijds uit stedenbouwkundige structuren, waarbij het gaat om de samenhang tussen stratenpatroon, rooilijnen, blokgrootte en bebouwingsstructuur, anderzijds bestaan deze uit een groot aantal architectonische objecten die de stedenbouwkundige samenhang ondersteunen of als autonoom object grote waarde hebben.

3.3.1 Stedenbouwkundige structuren

- Mauritsweg en Eendrachtsweg als onderdeel van de Westersingel, deel uitmakend van het zogenaamde Waterproject van stadsarchitect W.N. Rose. Het gehele stelsel van singels van het Waterproject zal in de toekomst wellicht worden aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat de bebouwing van de Mauritsweg, Eendrachtsplein en Eendrachtsweg binnen de grenzen van het beschermde gebied vallen. De aanwijzing houdt in dat in het bestemmingsplan de historische waarden van dit gebied zijn vastgelegd. In elk geval wordt met het beschermd stadsgezicht ingezet op behoud van de historische kwaliteiten van de singels, zoals de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing.
- De Schiedamsedijk met achterliggende bebouwing, het naoorlogse deel van de Witte de Withstraat en de zuidzijde van de Westblaak die tezamen het aandachtsgebied uit de wederopbouwperiode vormen. Het aandachtsgebied komt in paragraaf 2.4 apart aan de orde.

Naast bovenstaande gebieden, die een erkende status hebben, zijn in Cool ook gebieden van belang met een minder grote betekenis. In deze gebieden klinkt de oorspronkelijke stedelijke structuur door in de huidige verschijningsvorm, maar is de bebouwing echter deels vervangen of er is nieuwe bebouwing in het gebied toegevoegd.

- Het gebied met langgerekte, parallel aan de singel lopende straten (Mauritsstraat, Eendrachtsstraat) en de haaks op de singel aangelegde straten (Van Oldenbarneveltstraat, Witte de Withstraat, Kortenaerstraat). De oorspronkelijke structuur biedt voldoende ingrediënten voor toekomstige veranderingen in het gebied.
- De Schiedamse Vest met het open gebied ter hoogte van de Kortenaerstraat, waarin de gebogen vorm van de voormalige veste herkenbaar is, geflankeerd door een rijke bebouwing van herenhuizen. Deze plek is de enige plek waar de voormalige stadswal nog voelbaar is, maar de huidige inrichting van het gebied draagt niet bij aan de historische betekenis.

3.3.2 Bebouwing

In Cool bevindt zich een groot aantal historisch relevante gebouwen, hetgeen onder andere tot uitdrukking komt in een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. De oudste rijksmonumenten worden gevormd door laat negentiende-eeuwse herenhuizen langs de Mauritsweg en de Eendrachtsweg. Daarnaast zijn recentelijk gebouwen uit de periode van de Jongere Bouwkunst (1850-1940) als rijksmonument aangewezen. Hieronder bevinden zich enkele herenhuizen, het schooltje van stadsarchitect W.N. Rose en het flatgebouw van architect Wils, alle gelegen aan de Schiedamse Vest. Aan de Witte de Withstraat en de Westblaak bevindt zich een aantal gebouwen uit de wederopbouwperiode die in 1999 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De grootste categorie historisch waardevolle gebouwen heeft geen officiële monumentenstatus. In deze categorie vallen de Eendrachtskerk en de gymnastiekschool aan de Eendrachtsstraat, het gebouw van de Nieuwe Rotterdamse Courant en de voormalige HBS aan de Witte de Withstraat en uit de wederopbouwperiode het Oogziekenhuis, de Schotse kerk en de bebouwing langs de Schiedamsedijk.

In de bijlagen is een overzicht van de waardevolle objecten per adres weergegeven.

3.4 Het wederopbouwaandachtsgebied

Een specifiek onderdeel van de historische structuur van Cool is het tot aandachtsgebied benoemde gebied van de Witte de Withstraat en de Schiedamsedijk. Dit gebied onderscheidt zich door een hoge concentratie van waardevolle ensembles van wederopbouwarchitectuur. De bedoeling van een dergelijk aandachtsgebied is dat behoud en instandhouding centraal staan, maar gecombineerd kunnen worden met zorgvuldige vernieuwing door inpassing in of transformatie van de bestaande bebouwing. De nadruk dient gelegd te worden op de samenhang tussen de bebouwing en de stedenbouwkundige structuur.

Het gebied van de Witte de Withstraat en de Schiedamsedijk omvat in feite twee belangrijke ensembles. Deze liggen in elkaars nabijheid en worden omringd door waardevolle bebouwing uit de wederopbouwperiode, waardoor ook de directe omgeving van belang is. Het eerste ensemble is het bouwblok tussen de Witte de Withstraat, Schiedamse Vest, Westblaak en Hartmansstraat. Dit bouwblok wordt gekenmerkt door een reeks bijzonder vormgegeven woningbouwcomplexen met winkels, en aan de Westblaak door een reeks 'hoge' kantoorgebouwen als begeleiding van deze verkeersboulevard. De Witte de Withstraat vormt één van de lange lijnen uit het Basisplan die een sterke relatie hebben met de vooroorlogse structuur. De woningbouw in het bouwblok wordt gekenmerkt door traditionele bouwtrant met baksteen gevels, pannendaken en ornamenten. De kantoorgebouwen hebben een meer moderne uitstraling met een overeenkomstige opbouw met terugliggende dakverdiepingen. Het tweede ensemble wordt gevormd door de Schiedamsedijk met een bijzondere reeks gebouwen als begeleiding van het Leuvehavenbekken. De gebouwen huisvesten woningen en winkels, hebben een zeer levendige vormgeving met over de gehele lengte vooruitgeschoven etalages en vormen tezamen een krachtige, langgerekte wand langs de Schiedamsedijk. De achterliggende bebouwing, bestaat uit een mix van kleinschalige bedrijfsgebouwen en openbare voorzieningen, zoals de voormalige Rotterdamse Melkinrichting, het Oogziekenhuis, een brandweerkazerne en een onderstation van het energiebedrijf. De relatief ruime begrenzingen van het aandachtsgebied zijn getrokken om de relatie tussen de ensembles en de omringende bebouwing te kunnen versterken, met de Schilderstraat en de Schiedamse Vest als verbinding tussen de ensembles.

Niet zozeer de individuele architectonische waarde van panden is van belang in het wederopbouwaandachtsgebied als wel de stedenbouwkundige structuren. In het Baankwartier gaat het vooral om de lineaire structuur, zowel wat betreft de straatrichting als de bebouwing langs de Schiedamsedijk.

3.5 Bevolking en wonen

Voor de aspecten bevolking en wonen is gebruik gemaakt van gegevens die aangeleverd zijn door het Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS) met als peildatum 1 januari 2005 en 2004.

Leeftijdsopbouw	Cool	Binnenstad	Rotterdam

0 t/m 14 jaar	9.4%	9,9%	17,2%
15 t/m 64 jaar	79,6%	79,1%	68,5%
65 jaar en ouder	11,0%	11,0%	14,3%
Totaal	**4.551 inw. = 100%**	**30.313 inw. = 100%**	**596.597 inw. = 100%**

In de wijk Cool woonden op 1 januari 2005 4.551 mensen. De leeftijdsopbouw in Cool is een redelijke afspiegeling van die in de binnenstad. In Cool en de binnenstad wonen vooral minder kinderen (tot 14 jaar).

In Cool staan 2.409 woningen. Hiervan is circa 38% portiek/galerijwoning zonder lift en 35% portiek/ galerijwoning met lift. Slechts 1% van het woningbestand in Cool bestaat uit eengezinswoningen.

Woningtype	**Cool**	**Binnenstad**	**Rotterdam**
Eengezinswoning	1%	1%	22%
Benedenwoning	8%	7%	10%
Etagewoning	18%	12%	14%
Portiek/galerij zonder lift	38%	31%	31%
Portiek/galerij met lift	35%	50%	23%
Totaal	**2.409 won. = 100%**	**15.609 won. = 100%**	**286.967 won. = 100%**

Het meest opvallende verschil in woningtypologieën in Cool en de binnenstad vergeleken met Rotterdam als geheel ligt in het aandeel eengezinswoningen. In Rotterdam is dit 22% tegenover ca. 1% in Cool en de binnenstad. Andere verschillen liggen in het aandeel portiek- /galerijwoningen zonder lift, hiervan zijn er in Cool meer dan in de binnenstad of in geheel Rotterdam.

De gemiddelde woningbezetting in Cool is 1,89. In de wijk vindt men vooral veel kleine huishoudens van 1 à 2 personen. In de gehele binnenstad bevinden zich 15.609 woningen. De gemiddelde woningbezetting ligt hier iets hoger (1,94). In geheel Rotterdam staan 286.967 woningen. De gemiddelde woningbezetting in de gehele stad ligt op 2,08.

3.6 Verkeer

3.6.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door gebiedsontsluitingswegen die behoren tot het hoofdwegennet van Rotterdam, de Schiedamsedijk en het Vasteland. Ook vindt een doorsnijding van het plangebied plaats door één van de hoofdwegen van de stad, de Westblaak. Via deze wegen wordt de wijk Cool ontsloten. In het gebied zelf zorgen de Eendrachtsweg, Mauritsweg, Karel Doormanstraat, Witte de Withstraat en Schiedamse Vest voor de ontsluiting en bereikbaarheid.

3.6.2 Openbaar vervoer

Het plangebied wordt goed ontsloten door het openbaar vervoer. Aan de randen van Cool liggen 3 metrostations: Eendrachtsplein (oostwest-lijn), Beurs (knooppunt oostwest-noordzuid) en Leuvehaven (noordzuid-lijn). Met de metro of fiets liggen het Centraal Station en Station Blaak op 5 minuten reisafstand van Cool. Ook met de tram is Cool uitstekend bereikbaar. Tramverbindingen liggen op de Mauritsweg, Van Oldenbarneveltstraat, Eendrachtsweg, Schiedamsedijk en Vasteland. Daarnaast lopen er nog twee buslijnen langs het plangebied.

3.6.3 Langzaam verkeer

In het gebied liggen voor het grootste deel traditionele straten met trottoirs erlangs. Op deze straten wordt het fietsverkeer gemengd met het overige verkeer afgewikkeld. Uitzonderingen zijn het Vasteland, de Schiedamsedijk en de Westblaak waar fietspaden het fietsverkeer scheiden van het overige verkeer. Op de Karel Doormanstraat, de Witte de Withstraat, de Eendrachtsweg en de Mauritsweg bevinden zich fietsstroken.

De Oude Binnenweg is een voetgangersgebied. Er bevindt zich nog wel een keerlus op deze weg (ter ontsluiting van de Mauritsstraat en de Jacobusstraat). Gemotoriseerd verkeer is hier te gast in het voetgangersgebied.

3.6.4 Parkeren

In het gebied bevinden zich veel parkeerplaatsen op straat. Daarnaast vindt het parkeren plaats in de openbare parkeergarage in de Hartmansstraat. Ook enkele kantoren aan de Westblaak hebben privé-parkeergarages aan respectievelijk de Boomgaardhof en de Kromme Elleboog. Vanaf de hoofdassen lopen verschillende parkeerroutes de wijk in.

Parkeren wordt zowel bezien in termen van kwaliteit van buitenruimte als van mobiliteit. Uitgangspunt voor alle bouwplannen is het parkeren op te lossen op eigen terrein. De parkeernormen, zoals opgenomen in de Rotterdamse bouwverordening, zijn maatgevend.

3.7 Huidig gebruik

In Cool en omgeving zijn veel voorzieningen aanwezig: winkels, horeca, culturele voorzieningen, onderwijsinstellingen, maatschappelijke voorzieningen, etc. De ligging van de wijk in het centrum van Rotterdam maakt de wijk populair als woongebied en als vestigingsgebied voor diverse bedrijven. Het plangebied wordt omringd door stedelijke en regionale voorzieningen zoals het winkelhart van de stad: Beurstraverse, Lijnbaan en Binnenwegplein, het stedelijk uitgaanscentrum Schouwburgplein en omgeving, het Museumpark en het Rotterdamse Waterfront.

De wijk Cool valt qua functioneren min of meer in drie delen uiteen:

A. het gebied ten noorden van de Westblaak: tussen Westblaak, Mauritsweg, Schouwburgplein en Karel Doormanstraat (Mauritskwartier);
B. het gebied ten zuiden van de Westblaak: tussen Westblaak, Eendrachtsweg, Schiedamse Vest en Vasteland (Witte de Withkwartier);
C. en tot slot het gebied tussen Westblaak, Schiedamse Vest, Vasteland en Schiedamsedijk (Baankwartier).

3.7.1 Mauritskwartier

Het Mauritskwartier kenmerkt zich door een vrij sterke scheiding van functies. In de Van Oldenbarneveltstraat, de Oude Binnenweg en de Karel Doormanstraat bevinden zich veel winkels en horecagelegenheden op de begane grond met daarboven woningen. De winkelstraten zijn de uitlopers/ aanloopstraten van het kernwinkelgebied en verschillen onderling van sfeer en karakter. De Mauritsweg past niet bij de benoeming winkelstraten. Deze straat is gemengd van karakter en wordt vooral gedomineerd door horeca. De Chinese winkels en restaurants maken hier een sprong over de Westersingel.

De bebouwing aan de Van Oldenbarneveltstraat bestaat uit een mix van stijlen. Panden van voor 1900, uit de wederopbouwperiode (1940-1965) en uit het stadsvernieuwingstijdperk staan hier naast elkaar. In de straat bepalen de winkels het beeld. Horeca is in beperkte mate aanwezig. De straat wordt getypeerd als chic of exclusief en vormt daarmee één geheel met de Karel Doormanstraat.

De Oude Binnenweg bestaat voor een groot deel uit bebouwing van voor 1900, wat de straat een historisch karakter geeft. De winkels bevinden zich in vrijwel alle mogelijke branches, afgewisseld met zowel dag- als avondhoreca.

De Karel Doormanstraat bestaat grotendeels uit bebouwing uit de wederopbouwperiode. De buitenruimte

is enkele jaren geleden heringericht waardoor de straat een exclusieve uitstraling heeft gekregen. Het type winkels in deze straat bevindt zich ook steeds meer in het chique, duurdere segment.

In de bovengenoemde straten zijn de bezoekersintensiteiten, zowel overdag als 's avonds, hoog.

De Westblaak is te omschrijven als een kantorenboulevard met op enkele plaatsen publieksfuncties op de begane grond. De Westblaak wordt vaak gezien als een barrière tussen Cool noord en Cool zuid, mede door de functie als verkeersboulevard maar ook doordat zich weinig publiek programma bevindt in de plint. Het skatepark heeft de barrièrewerking al voor een groot deel geslecht. De achterkant van de bebouwing aan de Westblaak staat in schril contrast met de oudere bebouwing daaromheen, waardoor ondefinieerbare plekken ontstaan, zoals de Boomgaardhof en de Kromme Elleboog. Deze plekken bevorderen ook de wisselwerking tussen Cool noord en zuid niet.

Naast de genoemde winkelstraten en de kantorenboulevard bevinden zich in de rest van Cool noord vooral rustige woongebieden. Voorbeelden zijn de Jacobusstraat, de Mauritsstraat en de Mauritsplaats. In deze straten bevinden zich vrijwel geen andere functies dan het wonen. Slechts op enkele plaatsen gaat het programma uit de drukkere winkelstraten de hoek om. In het Mauritskwartier staan in totaal circa 900 woningen. Hierin wonen ongeveer 1.700 mensen.

3.7.2 Witte de Withkwartier

Het Witte de Withkwartier is zeer gevarieerd qua functies en verschijningsvorm. De noordrand van het gebied wordt, net als het Mauritskwartier, begrensd door grootschalige kantoorpanden aan de Westblaak. De grootste mate van functiemenging is te vinden in de Witte de Withstraat, de Hartmansstraat, William Boothlaan en de Eendrachtsweg. Deze straten hebben veelal publieksfuncties op de begane grond met woningen daarboven. Het karakter van de Witte de Withstraat is gebaseerd op het thema kunst en cultuur. Er bevindt zich een behoorlijk aantal galeries afgewisseld met horecagelegenheden en winkels. De inrichting van de buitenruimte is afgestemd op het kunst/cultuurthema. Steeds vaker zijn ook de zijstraten van de Witte de Withstraat als vestigingsgebied in trek. In functioneel opzicht vertoont het gebied de kenmerken van een centrumrandzone. De huren van winkelruimtes liggen bijvoorbeeld lager dan in Cool noord. De huren stijgen echter wel door het succes van de Witte de Withstraat als populaire vestigingslocatie voor zelfstandige ondernemers en non-profit organisaties. De kans is groot dat startende ondernemers of non-profit organisaties zich binnenkort niet meer kunnen vestigen in de straat. Dit zal nog wel mogelijk zijn in de zijstraten.

Naast de winkel- en uitgaansstraten in het Witte de Withkwartier bevindt zich ook nadrukkelijk een maatschappelijk cluster van voorzieningen in dit gebied. Langs de Schiedamse Vest en Schiedamse singel komen de bovenwijkse voorzieningen in beeld. Voorbeelden hiervan zijn een tweetal scholen, diverse kinderdagverblijven, de Schotse kerk en de Russisch Orthodoxe kerk. Aan de oostkant van de Schiedamse Vest liggen ook nog een school, een kerk, het Oogziekenhuis en het Centrum voor Werk en Inkomen (CWI). Aan de Schiedamsesingel bevinden zich tevens nog een aantal specifieke horecazaken (gay-scene) die vooral een avond- en nachtfunctie hebben.

Het aantal bezoekers in het Witte de Withkwartier (m.n. in de winkelstraten) is zowel overdag als 's avonds hoog.

Naast de genoemde drukke, publieke straten bevinden zich ook in dit deel van Cool rustigere woongebieden, zoals de Eendrachtsstraat, Boomgaardstraat, Van Brakelstraat en Zwarte Paardenstraat. Het grootste deel van de woningen in dit gebied stamt uit de stadsvernieuwingsperiode. In het Witte de Withkwartier bevinden zich circa 990 woningen, waarin ca. 1.900 mensen wonen.

3.7.3 Baankwartier

Het gebied tussen Westblaak, Schiedamse Vest, Vasteland en Schiedamsedijk wordt ook wel het Baankwartier genoemd. Het is qua karakter een totaal ander gebied dan de overige deelgebieden van Cool. Aan de noordzijde van het gebied, omgeving Schiedamse Vest en Schilderstraat, is de branchering vergelijkbaar met de Witte de Withstraat. De zuidkant wordt voornamelijk bepaald door dominante woongebouwen. In het middengebied bevinden zich bedrijfs- en kantoorruimtes met relatief lage huren en zijn daardoor geschikt voor starters. Bedrijven worden afgewisseld door een enkel hotel of restaurant. Verder ademt dit gebied geen publiek karakter uit en kenmerkt het zich door haar introverte karakter.

Naast kleinschalige bedrijfsruimtes zijn in het Baankwartier ook de nodige bovenwijkse voorzieningen gevestigd, zoals het Oogziekenhuis, de GGD, de Keuringsdienst van Waren, een school voor doven en slechthorenden, de Waalse kerk en het Centrum voor Werk en Inkomen.

Het Baankwartier geeft binnen Cool de meeste aanleiding tot een ingrijpende transformatie. Het gebied functioneert op dit moment niet als binnenstedelijk (woon)gebied en zou dat gezien zijn positie wel kunnen doen. Vooral 's avonds en in het weekend ontbreekt het in het Baankwartier aan levendigheid. Er wordt slechts in beperkte mate gewoond. De locatie is prachtig gelegen aan de stadsas/ Leuvehaven maar geeft nu geen aanleiding tot een bezoek. De verbindingen met de omgeving zijn matig tot slecht en programmatisch gezien bevinden zich in het Baankwartier vrijwel geen publieke bestemmingen. Het gebied wordt slechts doelgericht bezocht en daarna snel weer verlaten.

In het gebied staan ongeveer 500 woningen waarin circa 900 mensen wonen. De woningen zijn geconcentreerd in de noord- en de zuidkant van het gebied en in de wand langs de Schiedamsedijk.

3.8 Civieltechnische infrastructuur

Het Vasteland en de Schiedamsedijk maken deel uit van de hoofdwaterkering van de Nieuwe Maas op de rechter Maasoever. Voor de dijk is door het Waterschap een keurzone ingesteld. In een zone van 23 meter breed vanuit de as van de waterkering mag in principe niet worden gegraven of gebouwd. Buiten die zone geldt nog een keurzone van circa 50 meter breed. Voor de totale keurzone geldt dat voor werkzaamheden een vergunning nodig is van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Wat betreft de ondergrondse infrastructuur zijn er bijzondere hinderaspecten om rekening mee te houden: onder en direct langs het plangebied lopen delen van de noord-zuid metrolijn (Schiedamsedijk) en de oost-west metrolijn (Westblaak) met de metrostations Eendrachtsplein, Beurs, Leuvehaven. Onder de Westblaak ligt bovendien een tunneltraverse voor doorgaand wegverkeer in oost-west richting.

Dwars over het plangebied (Cool zuid), van zuidwest naar noordoost, loopt een straalpad van de KPN. De bouwhoogte is hier gelimiteerd tot 70 meter.

In het plangebied, in het Baankwartier, staat een verdeelstation van de stadsverwarming en door het plangebied lopen koppelleidingen van de stadsverwarming.

3.9 Groen

Het dichtstbijzijnde bestaande 'stadspark' van formaat is het Park bij de Euromast. De bereikbaarheid van het park vanuit Cool is voldoende, hoewel de Westzeedijk wel een barrière vormt voor de bereikbaarheid/ toegankelijkheid vanuit de binnenstad. Direct ten westen van het plangebied ligt het Museumpark. Dit park heeft vooral een culturele functie. In het plangebied zelf is het groenaanbod beperkt. Er zijn wel enkele parels in Cool, zoals de Jacobustuin en de Eendrachtstuin. Deze oases van groen bevinden zich in binnenhoven. Tot slot vormt de Westersingel de begrenzing van het plangebied en heeft ook nadrukkelijk groen- en waterkwaliteit.

Hoofdstuk 4 Planontwikkelingen

4.1 Programma

Cool kent op dit moment programmatisch gezien een duidelijk eigen signatuur, namelijk dat van kunst gecombineerd met een informele winkel- en uitgaanscultuur. Er bestaat wel onderscheid tussen Cool noord, het Mauritskwartier en Cool zuid, het Witte de Withkwartier en het Baankwartier. Het Mauritskwartier sluit programmatisch gezien meer aan bij het kernwinkelgebied en Cool zuid heeft meer een eigen identiteit met een cultureel karakter. Voor beide gebieden geldt dat zij behoren tot de randen van het kernwinkelapparaat en dat het idee is de gebieden beter op elkaar en de omgeving te laten aansluiten en programmatisch verder te ontwikkelen. Hiervoor bestaan twee benaderingen, namelijk die van acupunctuur en transformatie.

De sterke hoofdassen/boulevards vormen de begrenzing van Cool. Binnen de heldere hoofdstructuur lopen de kleinere straten vooral in noord-zuidrichting. Er is een groot verschil tussen de openbare straat en de meer informele binnentuinen en expeditiehoven. De Schiedamsesingel en de Schiedamse Vest met plein Het Landje vormen het hart van de wijk. Het Baankwartier als wederopbouwgebied heeft een andere structuur en invulling dan het overig deel van Cool. Daarom worden deze twee gebieden afzonderlijk van elkaar behandeld.

4.2 Ontwikkelingen binnen de structuur

In de acupunctuurbenadering gaat het om het stimuleren en het verder tot ontwikkeling laten komen van een zogenaamde randzone van het kernwinkelgebied in de stad. Daarnaast dienen de verbindingen binnen Cool, en met haar omgeving te worden verbeterd. Een randzone is een vestigingsmilieu gebaseerd op flexibiliteit, verweving van functies, veranderbaarheid en menging van wonen, werken, recreëren, cultuur, onderwijs en andere op het publiek georiënteerde functies. Als randzone van het kernwinkelapparaat, het eigenlijke stadshart met een dominante aanwezigheid van het grootwinkel- en filiaalbedrijf, is zo'n kwaliteit onmisbaar. Elk goed functionerend stadscentrum heeft een overgangszone nodig voor de noodzakelijke rek en krimp. Een gebied waar specifiek aanbod zich kan vestigen dat profiteert van de druk in het eigenlijke centrum, maar dat ook een eigen aantrekkingskracht heeft. Een gebied ook waar kleinschalige culturele voorzieningen nadrukkelijk een plaats hebben en waar in hoge mate gewoond wordt.

De Van Oldenbarneveltstraat, Oude Binnenweg, Karel Doormanstraat en de Witte de Withstraat hebben al de eigenschappen van een binnenstedelijke randzone. Het zijn straten met publieksfuncties op de begane grond en woningen daarboven, maar iedere straat met een eigen karakter, sfeer en uitstraling. Langzaam maar zeker breiden de stedelijke functies zich steeds verder uit richting de zijstraten, zoals de Mauritsweg, Eendrachtsweg, Hartmansstraat, William Boothlaan en de Schiedamse Vest. De verbindingen tussen Cool noord en zuid en tussen Cool en de omliggende gebieden kunnen programmatisch gezien echter beter. In dit bestemmingsplan worden de begane gronden flexibel bestemd om een mix van diverse functies mogelijk te maken en Cool beter aan te laten sluiten op de omliggende stad. Door flexibel te bestemmen is een transformatie van gebieden qua functies, naar de toekomst toe gewaarborgd.

Langs de belangrijkste (verbindings)routes door Cool, de meest publieke straten, worden op de begane grond alleen winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan met daarboven woningen ('centrumvoorzieningen IV'). Kantoren, bedrijven en woningen zijn daar op de begane grond niet toegestaan omdat die het openbare karakter van de plint teveel onderbreken.

Straten die op dit moment een commerciële invulling van de plint hebben met woningen op de verdiepingen zoals de Schiedamse Vest en de Schiedamsedijk, krijgen in het bestemmingsplan de bestemming 'centrumvoorzieningen III'. Dit houdt in dat op de begane grond zijn toegestaan: winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven, maar geen woningen. Deze zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen. Het karakter van deze straten zou in de loop der tijd kunnen veranderen van business-to-business naar dat van gemengde stadsstraten of boulevards met meer

stedelijke functies.

De Westblaak is nu vooral een kantoren- en verkeersboulevard. Het ontbreekt 's avonds aan levendigheid in dit gebied. Wonen en de aanwezigheid van meer maatschappelijke voorzieningen (bijv. scholen, sportcentra) in de panden aan de Westblaak kunnen ervoor zorgen dat het karakter van de boulevard verandert. Om dat te stimuleren is in het bestemmingsplan de bestemming 'centrumvoorzieningen II' opgenomen. Op de begane grond is een groot scala aan functies toegestaan zoals winkels, horeca, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Op de verdiepingen is eveneens een mix van functies gewenst zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen en woningen.

In de binnengebieden, vaak de betrekkelijk rustige woongebieden, worden de bestemmingen ook ruimer. Naast woningen zijn ook bedrijfjes, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en winkels toegestaan op de begane grond. Hiermee wordt de wijkeconomie gestimuleerd en kunnen startende ondernemers zich vestigen in de relatief goedkopere ruimtes in de zijstraten. Op de bovengelegen verdiepingen is wonen toegestaan ('centrumvoorzieningen I').

Tot slot bevindt zich in Cool een aantal panden met een zeer specifieke maatschappelijke invulling, zoals kerken, theaters, musea, ziekenhuis en scholen. Om de menging van commerciële functies met culturele functies in stand te houden, hebben deze panden de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' gekregen. Hetzelfde geldt voor twee horecakiosken waarvan de invulling ook naar de toekomst toe gewaarborgd dient te blijven. Deze hebben een horecabestemming gekregen.

4.3 Gesloten bouwblokken

Er wordt aan de hoofdstructuur van Cool niets gewijzigd. Rooilijnen en hoogtes zijn vrij nauwkeurig vastgelegd om op die manier de huidige uitstraling en het karakter van Cool zo veel mogelijk te behouden. Dit geldt vooral voor de bebouwing aan de Mauritsweg en de Eendrachtsweg waar het aantal bouwlagen is aangegeven, de aanwezigheid van een souterrain en of de bebouwing al dan niet moet worden afgedekt met een kap. Dit in verband met een eventuele toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Ook is ervoor gekozen de structuur van de 'gesloten' bouwblokken door te zetten.

Dit betekent dat in de Mauritsstraat, de Boomgaardstraat en de Kortenaerstraat nog bebouwing kan worden toegevoegd. Op die manier kunnen in dit deel van Cool nog woningen worden toegevoegd, eventueel gecombineerd met voorzieningen/bedrijvigheid op de begane grond (bestemming centrumvoorzieningen I). Het gaat om de volgende locaties:

- Mauritsstraat, ten noorden van de Van Oldenbarneveltstraat, oostzijde;
- Mauritsstraat, ten zuiden van de Oude Binnenweg, overbouwing Boomgaardhof;
- Boomgaardsstraat, ten noorden van de Witte de Withstraat, oostzijde;
- Zwarte Paardenstraat, invulling aan de oostzijde;
- Kortenaerstraat, oosthoek Boomgaardstraat.

Verder is in het gebied in een aantal gevallen de achterrooilijn wat verruimd, vooral langs winkelstraten, zodat de huidige ondernemers meer uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Tot slot is in het bestemmingsplan een algemene vrijstelling opgenomen die voorziet in het toevoegen van een extra bouwlagen op de bestaande bebouwing. De voorwaarden op basis waarvan door B&W vrijstelling kan worden verleend zijn opgenomen in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Met een vrijstellingsmogelijkheid wordt een vergroting van het woonoppervlak mogelijk gemaakt in een gebied waar qua ruimtelijke structuur weinig verandert.

4.4 Locaties voormalige polikliniek en Cinerama

In tegenstelling tot de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden in oud Cool die hierboven omschreven staan, worden ter plaatste van de voormalige polikliniek van het oogziekenhuis aan de William Boothlaan en de bioscoop Cinerama aan de Westblaak ruimere ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Deze locaties maken nog deel uit van het wederopgebouwde deel van Cool en vormen daarmee de overgangszone tussen het historische deel van de wijk en het Baankwartier. Een toevoeging van extra programma, hoofdzakelijk woningen, in dit gebied is interessant. Om de overgang te maken naar het Baankwartier is een maximale hoogte van 70 meter op deze locatie denkbaar. Vanzelfsprekend moet rekening gehouden worden met de inpassing in de bestaande omgeving. In het bestemmingsplan is met een **wijzigingsbevoegdheid (IV en V)** een herontwikkeling met hoogtes hoger dan 25 meter mogelijk. Deze extra procedure is bedoeld om de kwaliteit van nieuwbouw op deze locatie te waarborgen, zodat optimaal bestudeerd kan worden hoe nieuwbouw fysiek en programmatische goed in te passen is in dit historische deel van de buurt.

4.5 Transformatie Baankwartier

In het Baankwartier is geen sprake van acupunctuur maar van transformatie. Programmatisch gezien ligt de nadruk hier op het toevoegen van woningen. Het toevoegen van grotere woningen, in de koop- en (middel)dure huursector, biedt hier kansen voor Cool en voor de binnenstad als geheel. Voor beide is het een waardevolle aanvulling op de huidige woningvoorraad en draagt het bij aan de levendigheid en veiligheid in de omgeving. Door transformatie van het Baankwartier kunnen ook meer stedelijke publieksfuncties in dit gebied een plaats krijgen (vooral aan de randen), die tevens een rol vervullen voor de wijk. De Schiedamse Vest en Schiedamsedijk kunnen zich verder ontwikkelen tot respectievelijk voorname stadsstraat en boulevard die qua programma meer deel uitmaken van de binnenstad. Gedacht wordt aan culturele voorzieningen, winkels, horeca en toeristische programma's. De Baan is qua sfeer vergelijkbaar met de relatief rustige binnengebieden in Cool. In de nieuwe blokken is tot een hoogte van 25 meter ruimte voor kantoren, bedrijven, winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Daarboven zijn vooral woningen toegestaan (75%). Door de basis van het blok (tot 25 meter hoog) flexibel te bestemmen is het mogelijk dat het gebied zich op termijn transformeert van een relatief rustig woongebied met enkele voorzieningen naar een hoogstedelijk metropolitaans woongebied, waarin in sterke mate sprake is van een mix van wonen, werken, cultuur, recreëren, onderwijs, etc.

Tot slot nog een belangrijke karakteristiek van het programma in Cool: de kleinschaligheid. Door de kleinschaligheid van de programma's onderscheidt het gebied zich nadrukkelijk van het kernwinkelapparaat en wordt het ervaren als binnenstedelijke randzone. Deze kleinschaligheid wordt gekoesterd, ook in het transformatiegebied Baankwartier. De plinten dienen te worden ingevuld met kleinschalige programma's zoals in de rest van de wijk. In bepaalde delen van het Baankwartier en langs de Westblaak kan hiervan worden afgeweken en is plaats voor meer grootschalige programma's. Dit geldt ook voor de enkele grotere panden in Cool die reeds aanwezig waren ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5.1 Algemeen

In tegenstelling tot de rest van Cool is het Baankwartier nadrukkelijk benoemd als transformatiegebied. Het Baankwartier onderscheidt zich nu, qua ruimtelijke structuur, uitstraling en programma, zeer nadrukkelijk van het historische deel van de wijk Cool. Het Baankwartier is een introvert gebied, waar slechts in beperkte mate wordt gewoond. Hier liggen kansen voor de toekomst.

Het stedenbouwkundig plan Baankwartier, verwoord in dit bestemmingsplan, maakt een stedelijke verdichting in het Baankwartier mogelijk. Wonen in het Baankwartier is wonen in de levendige stadswijk Cool én wonen aan het waterfront van Rotterdam. Stedelijke functies zoals horeca, cultureel programma, kleinschalige kantoren en winkels kunnen vanzelfsprekend ook in het Baankwartier een plek vinden. Het culturele, levendige karakter van de Witte de Withstraat kan zich zo verder uitbreiden over andere straten en gebieden in Cool.

De huidige bebouwing aan de Schiedamsedijk is een belangrijk en gewaardeerd onderdeel uit de

wederopbouwperiode en blijft onveranderd. In het gebied hierachter, tot aan de Schiedamse Vest, kan ontwikkeld en verdicht worden. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de wederopbouwstructuur. De gemiddelde hoogte van bestaande bebouwing in het Baankwartier ligt rond de 25 meter (Oogziekenhuis, wand Schiedamsedijk). Uitgangspunt voor de nieuwbouwblokken is dat een basisblok wordt gebouwd van 25 meter hoog. Aan deze basis kan hoogbouw worden toegevoegd tot circa 100 meter. Deze hoogbouw komt in de tweede lijn, dus achter de bebouwing aan de stadsboulevard (Schiedamsedijk), net zoals dit langs de Coolsingel gebeurt. Vooralsnog passen hoogtes tot 100 meter het best in de omgeving. In het bestemmingsplan is met wijzigingsbevoegdheid een maximale hoogte van 150 meter mogelijk gemaakt om ook naar de toekomst toe flexibiliteit te bieden in een veranderende context.

Het Baankwartier ligt tussen de Schiedamse Vest en de Schiedamsedijk, twee stedelijke routes. De Schiedamse Vest is op dit moment een stadsstraat waar veel gemengde functies aan zitten die doelgericht publiek trekken. Door het toevoegen van meer woningen in het Baankwartier kan de Schiedamse Vest van kleur verschieten. Er ontstaat meer draagvlak voor cultureel programma, winkels en horeca.

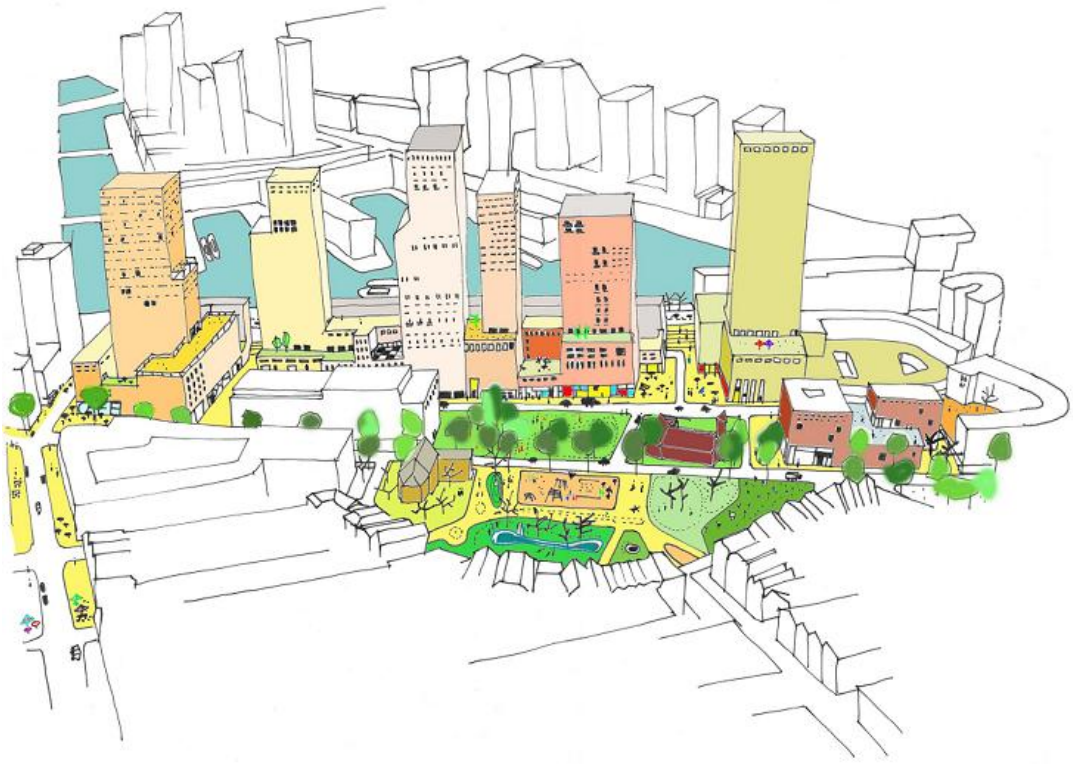
De Schiedamse Vest krijgt, samen met plein Het Landje, een verblijfsfunctie en vormt een belangrijke verbinding tussen enerzijds het centrum en anderzijds het populaire Scheepvaartkwartier en de rivier. De Schiedamsedijk is een belangrijke verkeersverbinding tussen noord en zuid maar zal ook steeds meer een stedelijke boulevard worden, begeleid door publieksfuncties in de plint. De dwarsstraten tussen de Schiedamsedijk en de Schiedamse Vest worden voornamer en prettiger, door bij nieuwbouw of bij hergebruik van bestaande bebouwing meer interessante functies in de plint te situeren. De dwarsstraten zijn van belang voor de aansluiting van het Baankwartier op zijn omgeving.

Het plein Het Landje is een belangrijke openbare ruimte, enerzijds grenzend aan historisch Cool, anderzijds aan het Baankwartier. Het plein moet het groene hart van de wijk worden, waar niet alleen (school)kinderen gebruik van maken maar alle bewoners van Cool. Een herinrichting van het plein is daarom noodzakelijk. Daarnaast wordt het plein uitgebreid aan de oostzijde van de Schiedamse Vest.

Dit geeft licht en lucht aan de toekomstige nieuwbouw in het Baankwartier en de woningen in het Baankwartier liggen daarmee letterlijk aan het groene hart van Cool. De verdichting in het Baankwartier wordt sterk gerelateerd aan deze grote openbare ruimte.

4.5.2 Gewenste ontwikkeling van de blokken

Er worden in het gebied diverse blokken/clusters van gebouwen onderscheiden, waar per cluster wordt aangegeven wat de gewenste ontwikkeling is. De bestaande situatie mag hier (gefaseerd) gewijzigd worden om verdichting met woningen en stedelijk programma mogelijk te maken.

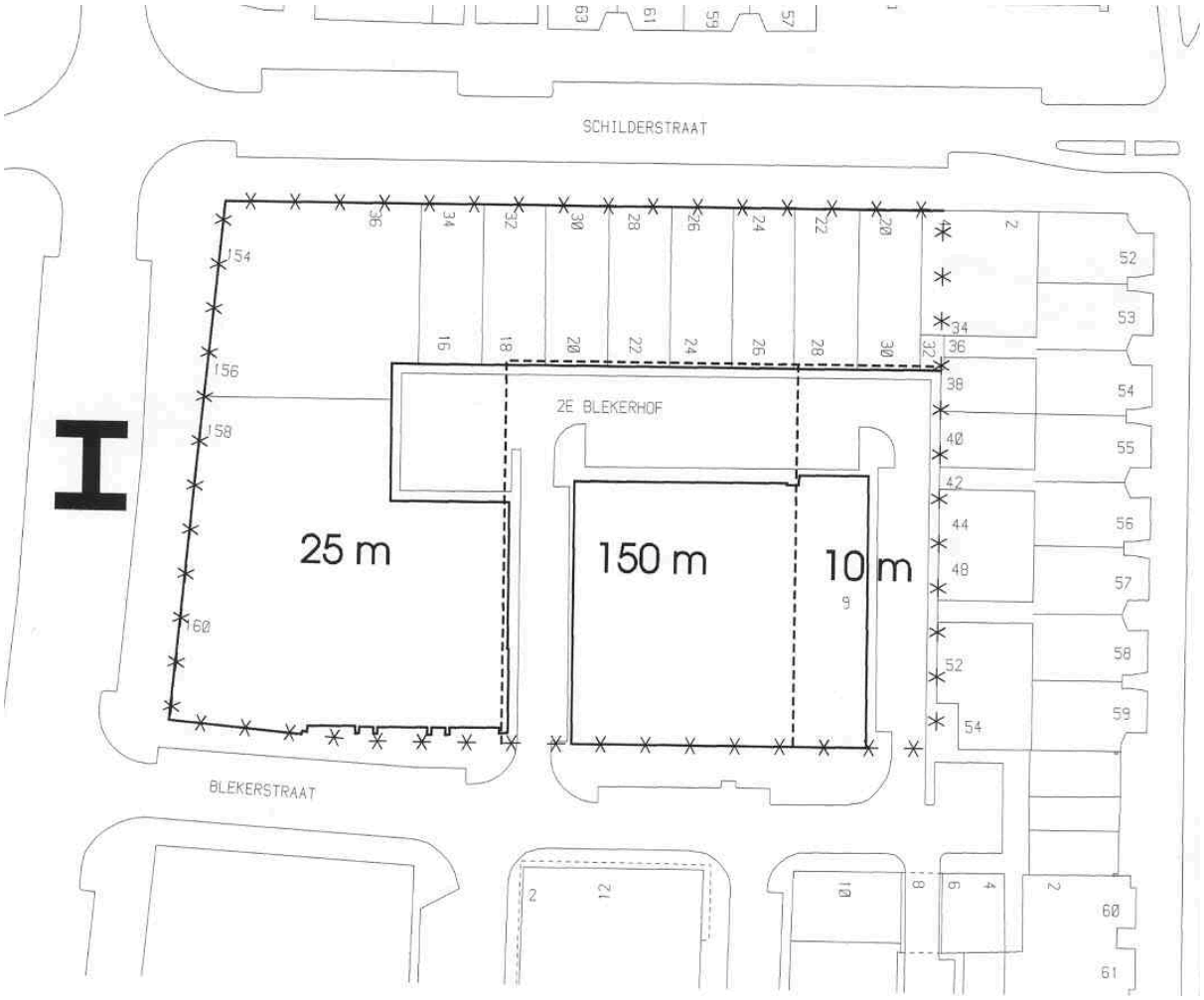


4.5.3 Blok Schilderstraat (wijzigingsbevoegdheid I)

Het blok tussen de Schilderstraat en de Blekerstraat zal, mits zich kansen voor herontwikkeling voordoen, op verschillende manieren aangepakt kunnen worden. De basis van het blok wordt gevormd door een sokkel van maximaal 25 meter hoog, vergelijkbaar met de bebouwingshoogte in de directe omgeving. Hierboven kan hoogbouw gesitueerd worden tot maximaal 150 meter. Minimaal 75% van het toe te voegen programma in hoogbouw dient bestemd te zijn voor wonen.

De hoogbouw moet wel terugliggen ten opzichte van de Schiedamsedijk en de Schilderstraat en is dus in het hart van het blok gepositioneerd (zie kaartje). Van belang is dat op de begane grond van het blok, zowel aan de Schilderstraat als aan de Schiedamse Vest en de Blekerstraat, stedelijke functies gesitueerd worden die passen in het karakter van de Witte de Withstraat. Herontwikkeling van het blok is mogelijk in onderdelen. Wel moet dan altijd gestudeerd worden op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het gehele blok, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de woningen aan de Schilderstraat.


overzicht bebouwingsmogelijkheden Baankwartier



4.5.4 Het Baanblok (wijzigingsbevoegdheid II)

Het aanpakken van het middengebied van het Baankwartier vormt een belangrijke impuls voor verdere herontwikkeling van het gebied. Het creëren van een nieuw bouwblok zorgt voor een substantiële toevoeging van de hoeveelheid woningen. Het middengebied is het gebied waar nu vooral bedrijfjes zijn gevestigd die hoofdzakelijk doelgericht bezocht worden en van weinig betekenis zijn voor de buurt. Een volledige herontwikkeling van dit blok kan zo'n 500 nieuwe woningen opleveren en zet het Baankwartier als nieuw woonmilieu in de binnenstad direct op de kaart. Om verdichting mogelijk te maken is een belangrijke wijziging in de bestaande stedenbouwkundige structuur noodzakelijk. Bebouwing van de Hoornbrekersstraat wordt mogelijk gemaakt, zodat gebouwen met een forse footprint (grondoppervlak) gerealiseerd kunnen worden, waardoor hoogbouw mogelijk wordt.

Een sokkel van 25 meter hoog maakt het blok (oud en nieuw) tot één geheel. De bebouwing wordt op twee plaatsen teruggelegd om open ruimtes/pleintjes aan de Baan te creëren. Deze open plekken bevinden zich langs de Ketelaarsstraat in de oost-westrichting en langs de Blekerstraat in de noord-zuidrichting en geven ruimte aan de dwarsstraten. De 25 meter hoge sokkel mag niet aaneengesloten langs de gehele Baan tot deze hoogte gevuld worden. Er moet minimaal één setback gemaakt worden, boven de eerste twee lagen, om te voorkomen dat het gebouw zich te massief presenteert aan de Baan. In het plan is de mogelijkheid tot een flexibele invulling van de basis van het blok opgenomen. Tot 25 meter hoog moet ten minste 50% de functie wonen hebben. Zowel stedelijke functies als woningen kunnen hier een plek vinden. Op de begane grond zijn stedelijke programma's gewenst. Deze flexibiliteit maakt een programmatische transformatie naar de toekomst toe mogelijk. Het vestigen van stedelijke functies op de begane grond aan de dwarsstraten, die het Baankwartier verbinden met zijn omgeving, zijn een voorwaarde.

Op het 25 meter hoge basisblok is hoogbouw in diverse typologieën/varianten denkbaar. Diverse

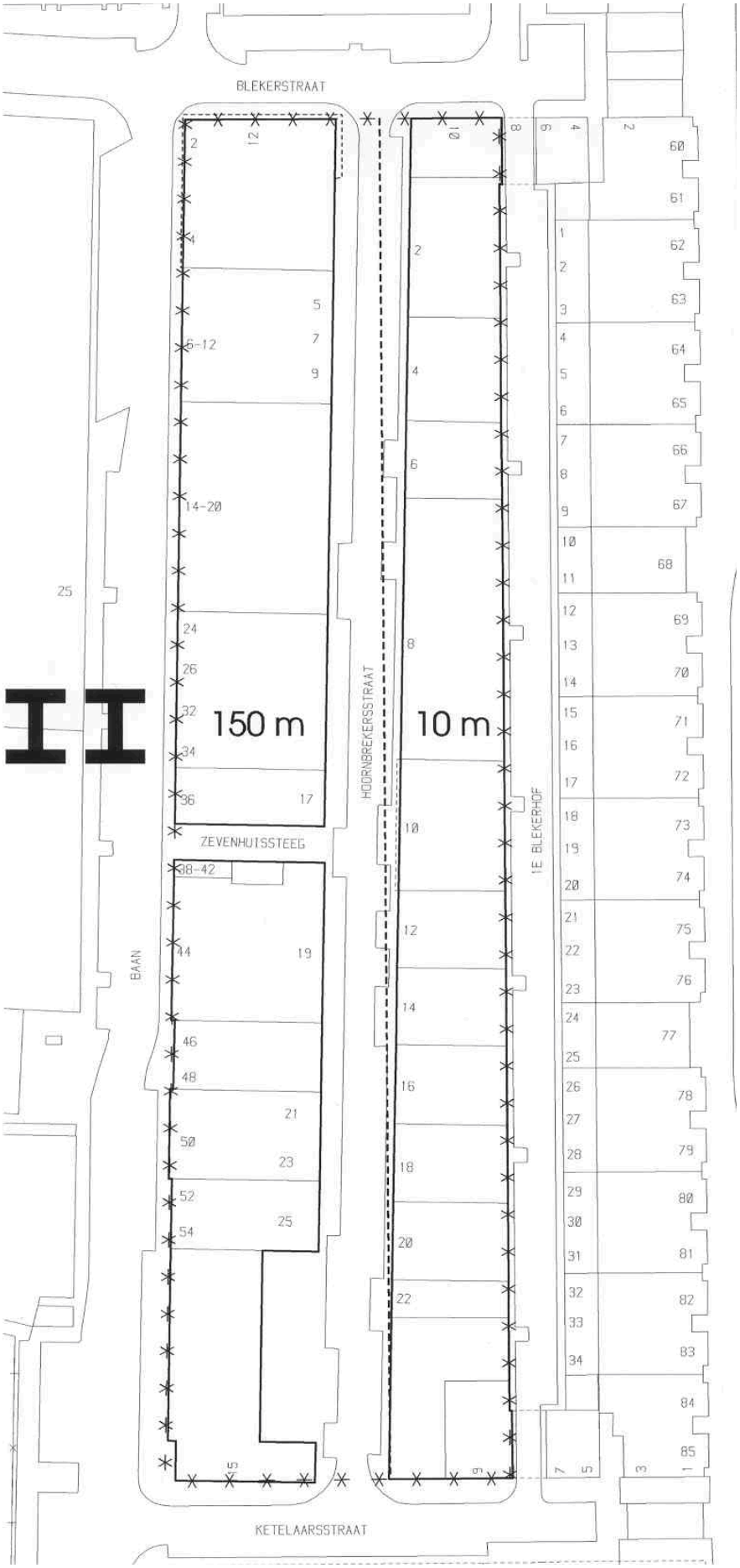
modellen laten zien dat een toevoeging van circa 400 woningen in het gebied op een goede wijze te maken is in hoogbouw op een plint met gemengd programma. Hoogbouw tot maximaal 150 meter lijkt op dit moment goed in te passen in de omgeving, mits de hoogbouw onderdeel uitmaakt van het totale blok. Het mag geen hoogbouw zijn die zich volledig onttrekt aan de omgeving en daarmee geen relatie legt met het karakter en de bijzondere kenmerken van het Baankwartier.

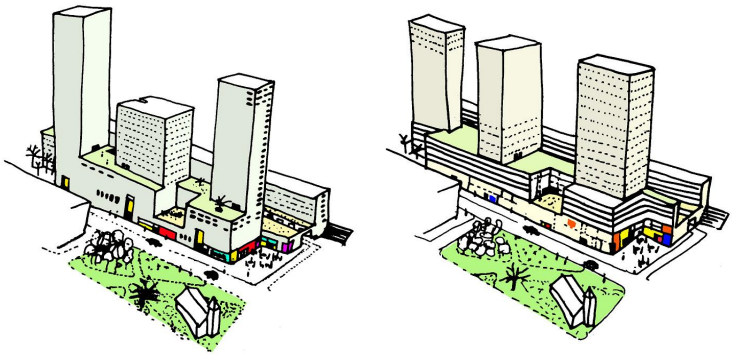
Vanzelfsprekend moet de hoogbouw qua schaal passen bij de sokkel, zodat het geen hinder oplevert voor het blok of het klimaat op straat. Bij een verdere uitwerking van het Baanblok zullen deze aspecten nader bestudeerd en beoordeeld worden. Er wordt wel een beperking gesteld aan de footprint (700 m²) en de onderlinge afstand tussen torens in verband met het uitzicht van de bewoners aan de Schiedamsedijk.

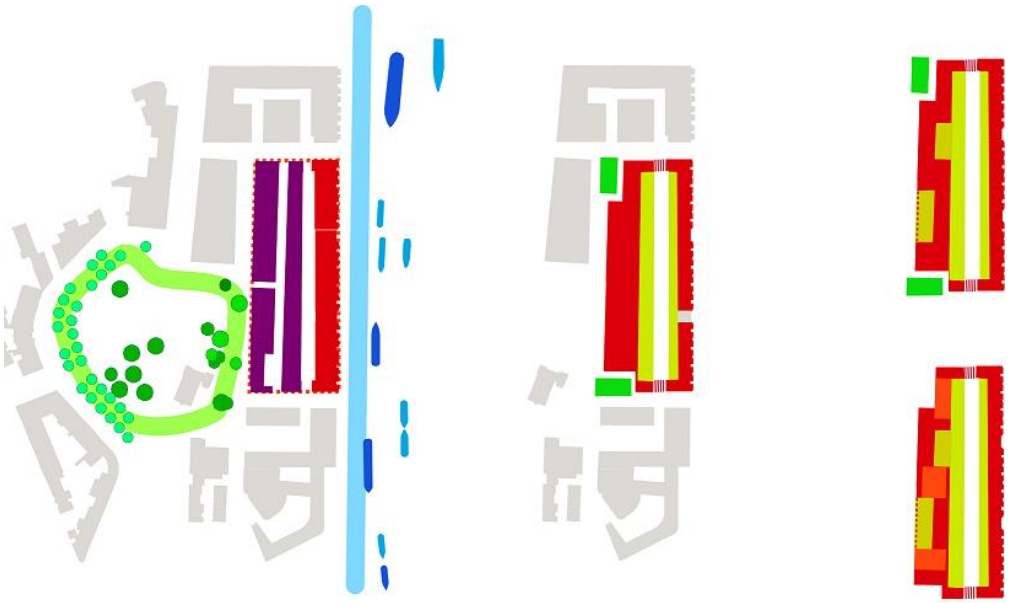
De 1e Blekerhof wordt een parkeer- en expeditiestraat. De bedrijfsruimten aan de Schiedamsedijk kunnen hierlangs worden bevoorraad. Ook de parkeergarage(s) van de nieuwe bebouwing worden hier ontsloten. De 1e Blekerhof kan daarmee uit de openbare structuur van straten in het gebied verdwijnen.

Langs de 1e Blekerhof kan in de onderbouw van het bouwblok het parkeren worden gesitueerd. Vanzelfsprekend is ook parkeren onder maaiveld toegestaan. Op het dak van de parkeergarage kunnen tuinen gemaakt worden voor de bewoners van bovengelegen verdiepingen. Om voldoende afstand te bewaren tot de bebouwing aan de Schiedamsedijk, mag in de eerste 16 meter van het bouwblok vanaf de 1e Blekerhof (de oostelijke beuk) niet hoger dan 10 meter gebouwd worden (zie kaartje).

De bebouwing binnen de grens wijzigingsbevoegdheid kan gefaseerd plaatsvinden. Ook mag de bebouwing binnen het Baanblok zeer gevarieerd uitgewerkt worden. De samenhang van het blok moet bij de eerste ontwikkeling verder uitgewerkt en bepaald worden; het ontwerp van de plint en de 25 meter hoogteopbouw is daarbij van belang.


BLEKERSTRAAT
150 m
10 m
HOORNBREKERSSTRAAT
1E BLEKERHOF
ZEVENHUISSTEEG
BAAN
KETELAARSSTRAAT





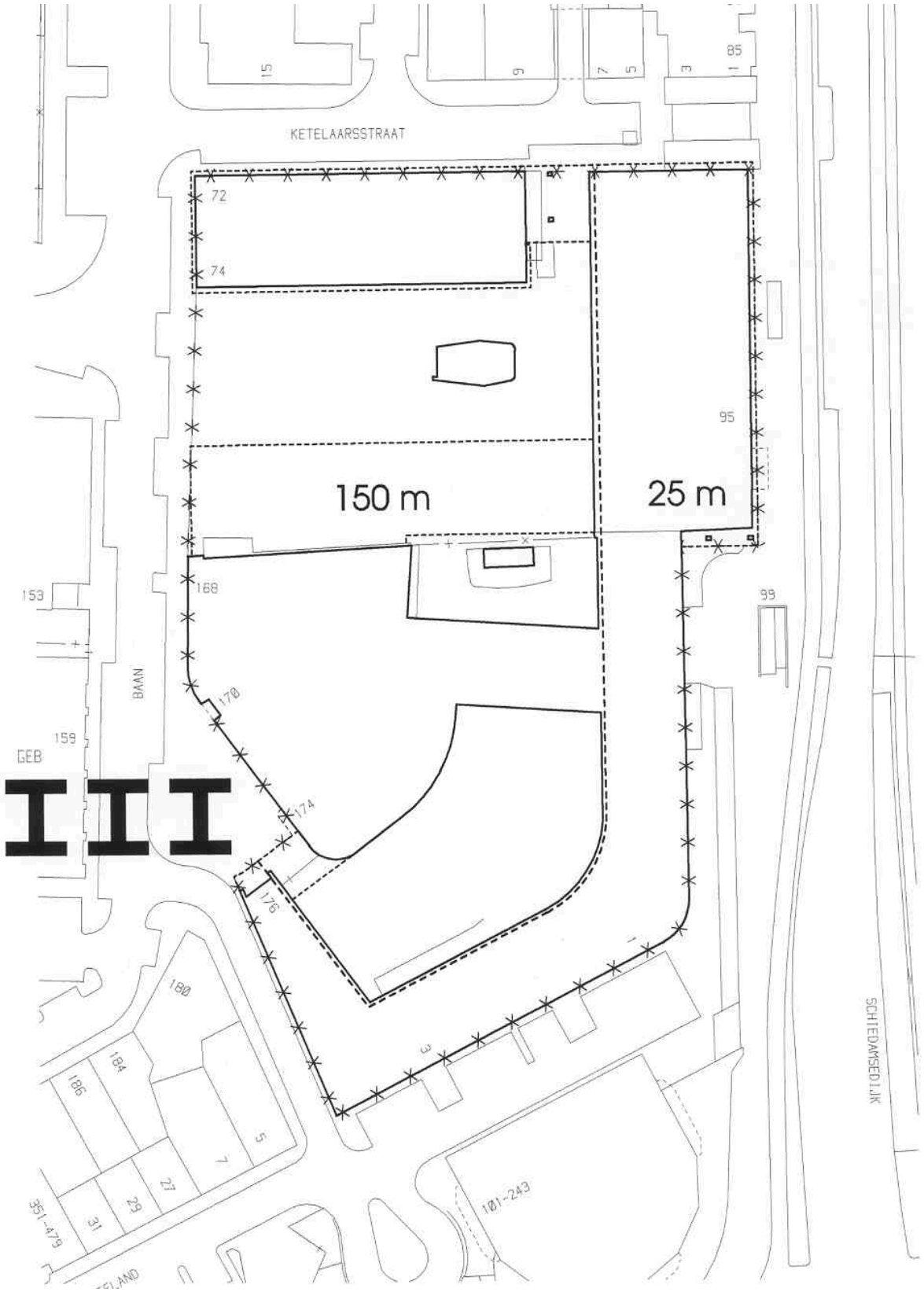
Het Baanblok vormt samen met de bebouwing aan de Schiedamsedijk één groot nieuw blok. Dit blok ligt aan de Leuvehaven en het hart van Cool.

Twee pleintjes geven meer ruimte grenzend aan de dwarsverbindingen.

Inspringen maakt het blok geschikt voor divers programma. Op dit basisblok kan hoogbouw worden toegevoegd.

4.5.5 Blok GGD en Keuringsdienstvan Waren (wijzigingsbevoegdheid III)

Voor dit blok, ten zuiden van het Baanblok, gelden in principe dezelfde regels als voor het Baanblok. Op een sokkel van 25 meter hoog, waarin plaats is voor gemengde programma's, is hoogbouw in verschillende varianten mogelijk. Op deze locatie is juist de mix nieuwbouw en hergebruik van bestaande bebouwing interessant. Hergebruik van het oude gedeelte van het huidige GGD-complex, met diverse functies passend in de wijk (bedrijfsverzamelgebouw, studentenhuisvesting, cultureel programma) biedt mogelijkheden om het informele karakter van Cool verder vorm te geven. Terwijl in het noordelijk deel juist nieuwbouw goed mogelijk is en ook verdichting mogelijk maakt. Een gebouw met een adres aan de boulevard behoort tot de mogelijkheden, passend in de samenhangende wederopbouwbebouwing langs de Schiedamsedijk. Hoogbouw tot maximaal 150 meter is mogelijk in de tweede lijn. Van belang is dat de begane grond langs de Ketelaarsstraat een publieksfunctie heeft. Deze straat vormt namelijk een belangrijke verbinding tussen de Schiedamsedijk en de Schiedamse Vest.


KETELAARSSTRAAT
150 m
25 m
BAAN
GEB
SCHIEDAMSEDIJK
101-243
351-479

4.5.6 Blok Hildernisseschool/Vasteland

Voor het woonblok op de hoek van het Vasteland en de Schiedamse Vest (oostzijde) en de Hildernisseschool (Pierre Baylestraat 2) zijn de bebouwingsmogelijkheden verruimd. Binnen de op de plankaart aangegeven vlekken mag tot maximaal 25 meter hoog worden gebouwd. Nieuwbouw moet goed aansluiten bij de te handhaven bebouwing. Op deze locatie is gemengd programma toegestaan, te denken valt aan maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen die nu in dit gebied talrijk aanwezig zijn, gecombineerd met wonen.

4.6 Ontwikkelingen voor verkeer

4.6.1 Autoverkeer

Het autoverkeer blijft in de toekomst gebundeld op het Vasteland, de Schiedamsedijk en de Westblaak. De doorstroming van autoverkeer in Cool en de toegankelijkheid van de wijk wordt geregeld door de Eendrachtsweg, Mauritsweg, Karel Doormanstraat, Witte de Withstraat en Schiedamse Vest. De overige straten in het gebied zorgen voor een fijnmazige ontsluiting van de woningen en andere voorzieningen.

De ontsluiting van het toe te voegen programma in het Baankwartier kan de komende 10 jaar plaatsvinden over de huidige wegenstructuur, over de belangrijkste noord-zuidas in Cool, de Schiedamse Vest. De Schiedamse Vest zal hierdoor toenemen in drukte. Bij de opgave voor herinrichting van het Het landje dient hiermee rekening te worden gehouden. Extra verbindingen om het Baankwartier te ontsluiten vanaf de Schiedamsedijk zijn niet nodig en voor de doorstroming op de Schiedamsedijk niet gewenst.

4.6.2 Parkeren

Voor het gebied is een parkeerbalans gemaakt. In de huidige situatie bevinden zich in Cool zuid over het algemeen voldoende parkeerplaatsen. Er zijn echter gebieden waar de parkeerdruk vooral overdag hoog is. De grootste claim wordt dan gelegd op de parkeerplaatsen in het gebied tussen de Westblaak en de Witte de Withstraat. Alle niet-gereguleerde parkeerplaatsen zijn bezet en er is zelfs sprake van "wildparkeren". In het Baankwartier zijn momenteel, zowel in praktijk als normatief, voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Op basis van het geplande programma in het Baankwartier is voor Cool zuid een toekomstige parkeerbalans opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met onder andere de nieuwe parkeernormering voor woningen. Uit de verkenning van de parkeerbalans voor de toekomstige situatie, waarbij het Baankwartier verdicht is met maximaal 1.000 extra woningen, komt naar voren dat er 1.470 tot 2.205 parkeerplaatsen aan het huidige parkeerarsenaal toegevoegd moeten worden. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Om het waargenomen parkeerprobleem in het gebied tussen de Westblaak en de Witte de Withstraat op te lossen wordt voorgesteld om de parkeergarage aan de Hartmansstraat open te stellen voor bewoners en geen openbare parkeerplaatsen in het bovenstaande gebied te verwijderen. Daarnaast moet gestreefd worden naar een optimale benutting van de parkeerplaatsen ten behoeve van de verdichting in het Baankwartier. Indien mogelijk moeten deze parkeerplaatsen opengesteld kunnen worden voor andere functies.

Veel van de bouwplannen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Per bouwplan/ wijzigingsplan wordt bekeken worden hoe tot de beste parkeeroplossing op eigen terrein gekomen kan worden. Daarbij gelden de parkeernormen, zoals opgenomen in de bouwverordening.

4.6.3 Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Wat betreft de openbaar vervoer- en fietsverbindingen in en om het plangebied zijn er geen grote wijzigingen te verwachten ten opzichte van de huidige situatie. Wel wordt de bestaande tramverbinding over de Schiedamsedijk en de Westzeedijk opgewaardeerd naar een tram+ verbinding. Dit betekent dat de trams sneller een grotere afstand overbruggen, waardoor het openbaar vervoer per tram hoogwaardiger wordt.

4.7 Juridische planontwikkelingen

4.7.1 Horeca in Cool

In de "Horecanota Rotterdam 2007-2011" worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling van horeca in het centrum van Rotterdam, waaronder ook "Cool" valt. In de Horecanota wordt gesteld dat de versterking en uitbreiding van de centrumfuncties, waaronder ook het wonen in de stad, belangrijke doelstellingen zijn voor de toekomst. Het verder concentreren en versterken van de horeca in de binnenstad levert een belangrijke bijdrage aan de attractiviteit van de binnenstad en aan de bekendheid van de stad als geheel. Een uitgebreid en divers horeca-aanbod versterkt de functie van het stadscentrum als publiekstrekker en is aantrekkelijk voor huidige en toekomstige bewoners.
In het bestemmingsplan wordt een integrale ruimtelijke afweging gemaakt van alle mogelijke en gewenste functies in een bepaald gebied. Binnen de contouren van het bestemmingsplan is vervolgens de Horecanota bepalend ten aanzien van de gewenste ontwikkeling van de horeca.

De ontwikkelingsrichtlijnen voor horeca zoals omschreven in de Horecanota, zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Horeca is in Cool alleen toegestaan binnen de aangewezen clusters (zie kaart), tenzij reeds horeca aanwezig was buiten de clusters ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan. Deze horecagelegenheden, die zich in de 'plinten' van de bebouwing bevinden, hebben binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen" een aparte aanduiding (horeca toegestaan) gekregen op de plankaart. In de twee gevallen waarin het een solitair horecapaviljoen betrof, heeft dit pand de bestemming horeca gekregen.
Waar de Horecanota zich uitspreekt voor het consolideren van horeca, is in het bestemmingsplan een beperking opgenomen van het aantal uit te geven exploitatievergunningen en het totaal aantal m² bruto vloeroppervlak in dat cluster.
Waar horeca in de toekomst een verrijking kan betekenen voor de omgeving, is een vrijstelling voor uitbreiding van het aantal zaken opgenomen. En daar waar horeca momenteel en in de toekomst een aanvulling kan zijn op de sfeer en uitstraling van gebieden, is het label 'ontwikkelen' gegeven aan de horecaclusters.

Voor het cluster aan de oostzijde van het Eendrachtsplein is door de gemeenteraad een nuancering gemaakt. Aangegeven is dat B&W bevoegd zijn het plan te wijzigen door horeca op de begane grond toe te staan, onder voorwaarden dat de vestiging bijdraagt aan de attractiviteit van het centrum en dat de bovengelegen functies niet bovenmatig worden gehinderd.

De clusters zijn veelal winkel- en uitgaansstraten waar de mix van winkels, horeca en andere voorzieningen gewaardeerd wordt. Er is gekozen voor deze clusterontwikkeling, zodat de woongebieden in Cool rustige gebieden blijven. Dat is een kwaliteit die momenteel zeer op prijs wordt gesteld. Er is gekozen voor deze systematiek, zodat binnen de clusters uitwisseling van horecazaken plaats kan vinden. Dus als binnen een cluster één horecazaak verdwijnt, mag er op een willekeurige andere plaats binnen dat cluster een nieuwe horecazaak worden gevestigd, mits het maximum aantal m² b.v.o. voor de gehele straat niet overschreden wordt.

Deze regeling geldt niet voor horeca die:

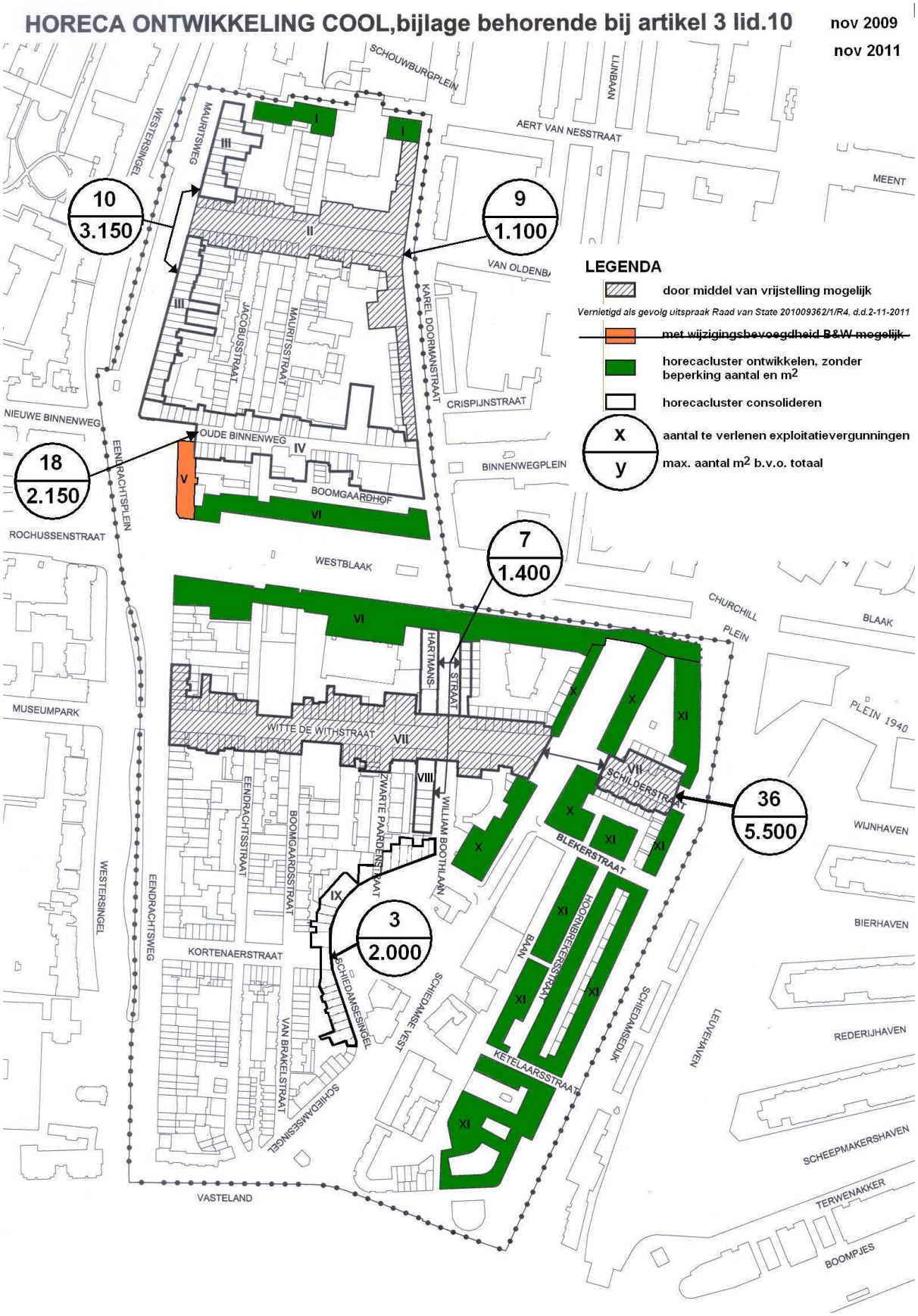
-onderdeel is van een groter geheel zoals warenhuis, theater, bioscoop, hotel, buurthuis, sportschool en overige maatschappelijke voorzieningen,

-op dezelfde tijden geopend is en

-niet rechtstreeks vanuit de straat toegankelijk is.

Het horecabeleid reguleert potentieel conflicterende functies zoals uitgaan, wonen en bedrijvigheid. Vooral 's avonds en 's nachts ondervinden bewoners overlast van horecagelegenheden en vertrekkende bezoekers. Het gemeentelijk beleid heeft als doel het creëren van een goede balans tussen wonen en uitgaan, het beschermen van het woon- en leefklimaat en het handhaven van de openbare orde en veiligheid. Zo zal in gebieden waar horeca geconsolideerd is of ontwikkeld mag worden, consequent toezicht gehouden worden en zullen de regels strikt gehandhaafd worden.
Voor de Oude Binnenweg geldt het consolidatiebeleid met beperkt ontwikkelen en openingstijden tot 23.00 uur. Omwille van het behoud van het gemengde karakter van horeca, detailhandel en wonen, zal zeer voorzichtig worden omgegaan met uitbreiding van het aantal horecagelegenheden. Voor horeca met beperkte openingstijden (tot 23.00 uur) kan een uitzondering op dit beleid worden gemaakt en is ontwikkeling mogelijk als dit een versterking van het karakter van de straat geeft en de woonfunctie niet nadelig beïnvloedt.

Op de horecakaart is per cluster de ontwikkelingsrichting weergegeven.


HORECA ONTWIKKELING COOL,bijlage behorende bij artikel 3 lid.10
nov 2009
nov 2011
LEGENDA
door middel van vrijstelling mogelijk
Vernietigd als gevolg uitspraak Raad van State 201009362/1/R4, d.d.2-11-2011
met wijzigingsbevoegdheid B&W mogelijk
horecacluster ontwikkelen, zonder beperking aantal en m2
horecacluster consolideren
x
y
aantal te verlenen exploitatievergunningen
max. aantal m2 b.v.o. totaal
10
3.150
9
1.100
18
2.150
7
1.400
36
5.500
3
2.000
SCHOUWBURGPLEIN
LIJNBAAN
AERT VAN NESSTRAAT
MEENT
WESTERSINGEL
MAURITSWEG
JACOBUSSTRAAT
MAURITSSTRAAT
KAREL DOORMANSTRAAT
CRISPIJNSTRAAT
VAN OLDENBA
NIEUWE BINNENWEG
OUDE BINNENWEG
BINNENWEGPLEIN
BOOMGAARDHOF
EENDRACHTSPLEIN
ROCHUSSENSTRAAT
WESTBLAAK
CHURCHILL PLEIN
BLAAK
PLEIN 1940
MUSEUMPARK
HARTMANS-STRAAT
WITTE DE WITHSTRAAT
SCHILDERSTRAAT
WIJNHAVEN
BLEKERSTRAAT
EENDRACHTSSTRAAT
BOOMGAARDSSTRAAT
ZWARTE PAARDENSTRAAT
WILLIAM BOOTHLAAN
HOORNBREKERSTRAAT
BIERHAVEN
WESTERSINGEL
EENDRACHTSWEG
KORTENAERSTRAAT
SCHEDAMSEINGEL
SCHIEDAMSE VEST
BAAN
SCHIEDAMSEDIJK
LEUVEHAVEN
REDERIJHAVEN
KETELAARSSTRAAT
VAN BRAKELSTRAAT
SCHIEDAMSEINGEL
SCHEEPMAKERSHAVEN
TERWENAKKER
BOOMPJES
VASTELAND

4.7.2 Seksinrichtingen

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. In de nota "Het Rotterdams prostitutiebeleid" (juni 2000) staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van uitbreiding van het aantal seksinrichtingen.

Eén van de criteria waar de vergunningaanvraag voor een seksinrichting aan wordt getoetst is het bestemmingsplan. Nieuwe vestigingen zijn niet toegestaan als dit niet past in het bestemmingsplan. Voor de bestaande vestigingen, seksinrichtingen die bestonden vóór 1-2-2000, geldt dat zij gevestigd mogen zijn in strijd met het bestemmingsplan (overgangsrecht). Deze vestigingen worden als zij ook aan de andere criteria voldoen, positief bestemd in nieuwe bestemmingsplannen.

Binnen dit bestemmingsplan is één seksinrichting bestemd met een op de plankaart aangegeven aanduiding "Seksinrichting toegestaan".

4.7.3 Belhuizen (bij winkels)

De aanwezigheid van belhuizen (ook wel belwinkels genoemd) wordt in Rotterdam in menig deelgemeente in toenemende mate als problematisch ervaren. Weliswaar moeten belhuizen die tevens goederen te koop aanbieden zich net als winkels houden aan de Winkeltijdenwet, maar voor uitsluitend het bieden van de mogelijkheid om goedkoop te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd. Het voorkomen van overlast in verband met de bescherming van de leefbaarheid van een gebied, wordt in dit bestemmingsplan vertaald in direct werkende beperkende gebruiksregels.

Overeenkomstig Rotterdams beleid in de 'leefmilieuverordening belhuizen' (van kracht geworden op 22 december 2006) legt dit bestemmingsplan de realisatie van belhuizen aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belhuizen in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig was ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening.

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen dergelijke bestaande belhuizen niet voor. Belhuizen zijn doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die een winkel mogelijk maken. Omdat de bestemmingsplanvoorschriften expliciet bepalen dat een belhuis niet onder een winkelfunctie valt, is in het plangebied geen belhuis toegestaan.

Het opnemen van de regeling in de 'leefmilieuverordening belhuizen' in dit bestemmingsplan is overigens ook noodzakelijk omdat een leefmilieuverordening slechts voorrang heeft op een bestemmingsplan dat in werking is getreden voorafgaand aan de inwerkingtreding van een leefmilieuverordening.

4.7.4 Werken aan huis

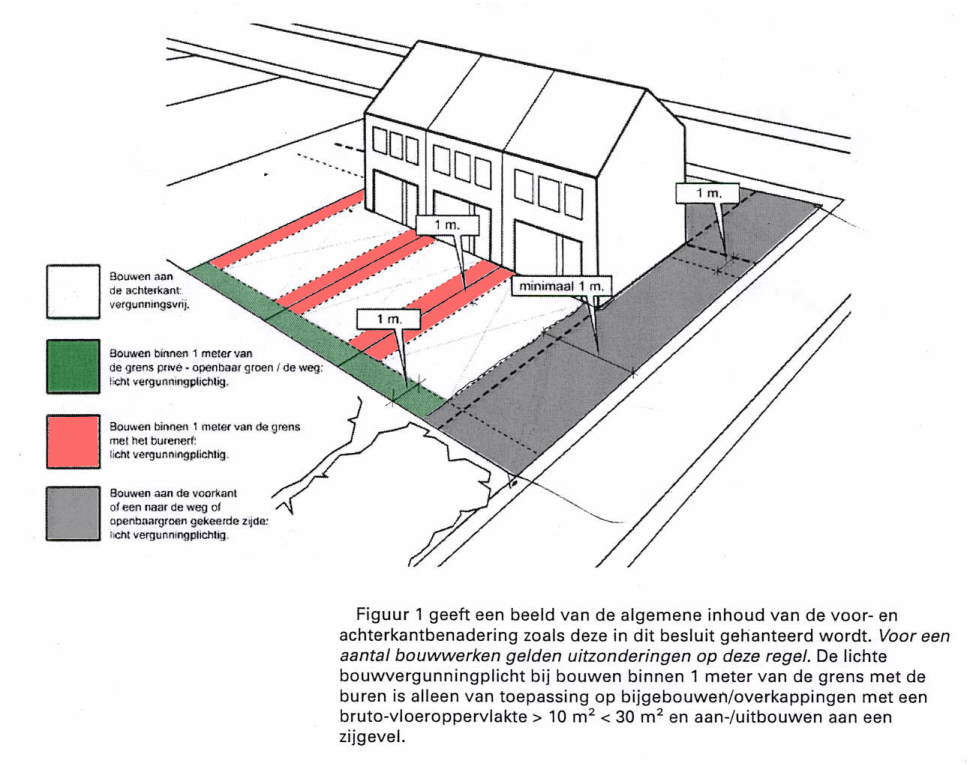
In de voorschriften is een regeling voor werken aan huis opgenomen. Deze regeling gaat uit van een zo groot mogelijke flexibiliteit in toegestane bedrijfsactiviteiten, mits de omgeving geen gevaar loopt en geen onevenredige hinder ondervindt van de activiteit. De bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in alle woningen, ongeacht het type woning of het gebied waar de woning staat. De belangrijkste voorwaarden zijn dat maximaal 30% van de woning voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten mag worden gebruikt en dat de woning er aan de buitenkant als woning uit blijft zien. Reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan. Verder worden detailhandelsactiviteiten en bedrijfsmatige reparatie en onderhoud aan motorvoertuigen nadrukkelijk uitgesloten.

4.7.5 Vergunningsvrij bouwen

Sinds 1 januari 2003 is het "Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken" in werking getreden. Hierin is onder andere een regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen bij woningen die zonder bouwvergunning mogen worden gebouwd.

Een bouwvergunningsvrij bouwwerk is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken.

Een bouwvergunningplichtig bouwwerk moet getoetst worden aan het bestemmingsplan, er kan in beginsel geen bouwvergunning verkregen worden voor bouwwerken die het bestemmingsplan niet toestaat. Voor een opsomming van bouwvergunningsvrije bouwwerken wordt hier volstaan met een verwijzing naar het "Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken".



Figuur 1 geeft een beeld van de algemene inhoud van de voor- en achterkantbenadering zoals deze in dit besluit gehanteerd wordt. *Voor een aantal bouwwerken gelden uitzonderingen op deze regel.* De lichte bouwvergunningplicht bij bouwen binnen 1 meter van de grens met de buren is alleen van toepassing op bijgebouwen/overkappingen met een bruto-vloeroppervlakte > 10 m^2 < 30 m^2 en aan-/uitbouwen aan een zijgevel.

4.7.6 Straalpad

Over het plangebied ligt een straalpad ten behoeve van de telecommunicatie (zoals aangegeven op de kaart). Om de onbelemmerde doorgang van de signalen te waarborgen geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken binnen het straalpad. De maximumhoogte is 70 meter.

4.7.7 Hoogtebeperkingen door toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding

Over het plangebied zijn toetsingsvlakken gelegen t.b.v. communicatie- en navigatieapparatuur van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) om de kwaliteit hiervan te waarborgen. De kegelvormige toetsingsvlakken liggen ter hoogte van het bestemmingsplan op circa 80 tot 90 meter hoogte. De toetsingsvlakken worden als volgt uitgelegd: als de bebouwing lager is dan de hoogte van de toetsingvlakken, dan is er geen verdere toestemming van Luchtverkeersleiding Nederland (LNVL) of Rijkswaterstaat nodig. Zodra de bebouwing hoger is dan de toetsingvlakken dienen LVNL en Rijkswaterstaat te beoordelen of de bebouwing een belemmering is voor respectievelijk de apparatuur en de vliegbewegingen.

In het bestemmingsplan is een vrijstelling opgenomen om hoger dan 70 meter te kunnen bouwen. Voordat burgemeester en wethouders kunnen beslissen over het verlenen van een vrijstelling dient de aanvrager van de vrijstelling een schriftelijk advies van de Luchtverkeersleiding Nederland te overleggen op de vraag of de voorgenomen bouwactiviteiten gevaar of hinder opleveren voor het luchtverkeer.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Nota Ruimte (2004). De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke cultuurhistorische waarden.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van 2 juli 2003 zijn de taken en verantwoordelijkheden van gemeenten, waterschappen, zowel qua inhoud als qua financiering, beschreven en is een werknorm voor de kans dat het oppervlaktewater het niveau van het maaiveld overschrijdt (o.a. in bebouwd gebied) vastgelegd.

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en ontheffingen op grond van de Wro. De wijziging op het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg.

Sinds eind 2000 is ook de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Die richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

5.1.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. Het plan is 28 juni 2006 vastgesteld. In het plan wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. In het beleidsplan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de Provincie Zuid-Holland in haar nota 'Regels voor Ruimte' het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10% oppervlaktewater in bebouwd gebied geformuleerd, mits er geen overeenstemming met de waterbeheerder wordt bereikt. Is er wel overeenstemming tussen de gemeente en de waterbeheerder over het percentage te realiseren oppervlaktewater, dan gaat de provincie hiermee akkoord. Dit betekent dat zowel percentages beneden als boven de 10% kunnen worden afgesproken. In het RR2020, het ruimtelijk plan voor de regio Rotterdam, staat deze vuistregel ook beschreven. Als nuancering wordt hier genoemd dat al naar gelang de stedenbouwkundige en waterhuishoudkundige toestand op de locatie het percentage kan wijzigen. Daarnaast wordt in het RR2020 aangehaakt bij de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Om een goede waterkwaliteit te bevorderen dient volgens het RR2020 aangesloten te worden bij een andere trits uit het nationaal beleid, te weten de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren.

In de deelstroomgebiedsvisies is voor Rotterdam de opgave het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer.

5.1.3 Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel

neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Gebiedsgerichte en gedetailleerde uitwerking hiervan geschiedt in Deelgemeentelijk Waterplannen. Het Waterplan Centrum is voor dit gebied het relevante deelgemeentelijke waterplan.

De doelstelling van het Waterplan Centrum is een pakket aan maatregelen, nodig om de belangrijkste knelpunten in het watersysteem (wateroverlast) op te lossen of sterk terug te dringen. Met uitvoering van deze maatregelen wordt tevens een grote stap gezet om het streefbeeld uit het Waterplan Rotterdam te realiseren. Tevens geeft het plan aan welke maatregelen nodig zijn om te anticiperen op klimaatwijzigingen.

Hoewel er in het Waterplan Centrum geen maatregelen binnen het plangebied Cool zijn gepland zullen de maatregelen in de omgeving een positief effect hebben op met name de water-op-straat situatie in Cool. Daarnaast is in het Waterplan geconstateerd dat er in het gehele plangebied, waarvan Cool deel uitmaakt, sprake is van een (water)bergingstekort van enkele ha. Een soortgelijke conclusie volgt ook uit onderzoek dat HHSK heeft verricht om de wateropgave conform het Nationaal Bestuursakkoord Water in beeld te brengen (de voorlopige wateropgave voor alle polders in het beheersgebied is vastgesteld in de Verenigde Vergadering van 30 september 2005). Dit brengt een voortdurende inspanningsverplichting met zich mee om bij herstructureringen te zoeken naar mogelijkheden voor waterberging.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders. De beheerder van het oppervlaktewater in Cool is Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

Doelstellingen ten aanzien van het stedelijke waterbeheer zijn:
Waterkwantiteit: voorkomen van inundatie en watertekorten. Een beschikbaarheid van minimaal 400 m^3 waterberging per ha gebiedsoppervlak. Bij een drooglegging van 1 m komt dit overeen met 5% wateroppervlak ten behoeve van de robuustheid van de watersystemen.
Waterkwaliteit: bereiken van minimaal basiskwaliteit/biologisch gezond water en het behouden, herstellen en ontwikkelen van gebieden met een zeer goede waterkwaliteit (de zogenoemde parels).

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het te ontwikkelen gebied is vrijwel geheel verhard, met slechts op enkele plaatsen onverhard oppervlak in de vorm van groenvoorzieningen. Oppervlaktewater in de vorm van singels is zeer beperkt aanwezig; alleen de Westersingel. De nabij gelegen buitendijkse Leuvehaven valt net buiten het plangebied.

Het gebied is verder voorzien van een gemengd rioolstelsel. Op dit stelsel wordt zowel huishoudelijk alsook bedrijfsafvalwater geloosd evenals alle hemelwater wat op verharde oppervlakken (wegen en daken) valt. Via het hoofdrioolgemaal Westersingel wordt het rioolwater afgevoerd naar AWZI Dokhaven.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het oppervlaktewater-peilgebied Centrum Rotterdam, oppervlaktewatergemaal Westersingel (voorheen Eendrachtsweg), met een streefpeil op

NAP - 2,40 m. Overtollig oppervlaktewater wordt via dit gemaal uitgeslagen op de Nieuwe Maas.

Om wateroverlast op straat te voorkomen is het stelsel voorzien van riooloverstorten. Bij hevige regen is het rioolstelsel volledig gevuld en stort met regenwater verdund afvalwater (onder vrijverval) over op oppervlaktewater.

Binnen het plangebied is zeer beperkt oppervlaktewater aanwezig. Onder andere ten behoeve van dit gebied zijn riooloverstorten gesitueerd aan de Westersingel.

De hoofdwatergang Westersingel heeft de bestemming "water" gekregen en is voorzien van een keurstrook van 5 meter vanaf de waterlijn. Binnen de keurstrook gelden bouwbeperkingen.

Het Vasteland maakt deel uit van een hoofdwaterkering op deltahoogte, in beheer bij Schieland en de Krimpenerwaard. Deze waterkering met beschermingszone is op de plankaart aangegeven met een dubbelbestemming "Waterkering". De waterkering wordt door middel van een regeling in de regels beschermd.

5.3.2 Grondwater

De beleidsvoornemens voor het grondwaterbeheer staan in dit 'Grondwaterbeheersplan Zuid-Holland'. De provincie wil zorgen voor voldoende grondwater met een kwaliteit die geschikt is voor alle functies die ervan afhankelijk zijn. De grondwaterhuishouding moet duurzaam en evenwichtig zijn, zodat het beschikbare grondwater juist wordt verdeeld en de kwaliteit gewaarborgd blijft.

In het grondwaterbeheersplan is een aantal doelen opgenomen. In stedelijke gebieden dient ter bescherming van (houten) funderingen zo veel mogelijk een vast grondwaterregime te worden gehandhaafd. Een vast grondwaterregime kan tevens een bijdrage leveren om wateroverlast door te hoge of lage grondwaterstand tegen te gaan.

5.3.3 Riolering

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2000-2005 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de rioleringstaak van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld en is een bijlage bij het Waterplan Rotterdam. Binnen het plangebied Cool worden de komende jaren slechts enkele rioolstrengen vervangen en vernieuwd. In combinatie met de herstructurering van bepaalde wijken maakt het afkoppelen van schone oppervlakte kansrijk.

In het GRP Rotterdam 2006-2010 staat een tweetal bijzonderheden:

- de jaarlijks ter vervangen kilometers riolering wordt vergroot van 14 km in 2000 naar 40 km in 2010;
- kansen worden benut om gemengde rioolstelsels te vervangen door gescheiden stelsels (afkoppelen van regenwater).

5.3.4 Waterveiligheid

Voor de waterveiligheid wordt gekeken naar het risico voor overstroming. De afstand tot de waterkering is hierin van belang.

Na een eventuele dijkdoorbraak zal het water vanuit de Nieuwe Maas rechtstreeks het gebied instromen. Nadat de lage delen van de gebieden zijn gevuld zal de waterschijf over het gehele oppervlakte geleidelijk stijgen. Bij verdere stijging loopt het water de straat op en kelders en souterrains binnen. De indicatieve maximale diepte die het water in het plangebied kan bereiken is 2,00 meter. De exacte waterlaag die kan voorkomen is afhankelijk van het gat in de waterkering en de hoeveelheid water die de polder instroomt.

5.4 De wateropgave

Wateropgave in relatie tot de plankaart en voorschriften

De in het plangebied aanwezige watergang (Westersingel) heeft de bestemming Water gekregen. Het water en de onderhoudstroken langs de hoofdwatergangen, waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is, zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. De waterkering van de Schiedamsedijk en het Vasteland zijn de plankaart aangegeven met een dubbelbestemming Waterkering.

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (artikel 67 lid 11) is het verboden (behoudens ontheffing) bouwwerken op te richten of houtgewassen te planten binnen een strook van 5 meter (gemeten vanuit de insteek van het talud) langs hoofdwatergangen respectievelijk boezemwatergangen, ten behoeve van het onderhoud van genoemde watergangen.

Een belanghebbende met bouwvoornemens in een keurstrook (zoals aangegeven op de plankaart) wordt geadviseerd om contact op te nemen met genoemd hoogheemraadschap over antwoord op de vraag of voor het bouwproject in kwestie ontheffing verleend kan worden van het bouwverbod in de Keur.

Voor de uitvoering van werken binnen de voor "waterkering" bestemde zone zoals aangegeven op de plankaart, is onverminderd de bepalingen van het bestemmingsplan terzake, vergunning vereist van het Hoogheemraadschap.

Uitgangspunten

Huidige situatie
Het te ontwikkelen gebied is vrijwel geheel verhard, met slechts op enkele plaatsen onverhard oppervlak in de vorm van groenvoorzieningen. Oppervlaktewater in de vorm van singels is zeer beperkt aanwezig; alleen de Westersingel. De nabij gelegen buitendijkse Leuvehaven valt buiten het plangebied.
Het gebied is verder voorzien van een gemengd rioolstelsel. Op dit stelsel wordt zowel huishoudelijk alsook bedrijfsafvalwater geloosd evenals alle hemelwater wat op verharde oppervlakken (wegen en daken) valt.
Via het hoofdrioolgemaal Westersingel wordt het rioolwater afgevoerd naar AWZI Dokhaven.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het oppervlaktewater-peilgebied Centrum Rotterdam, oppervlaktewatergemaal Westersingel (voorheen Eendrachtsweg), met een streefpeil op NAP - 2,40 m. Overtollig oppervlaktewater wordt via dit gemaal uitgeslagen op de Nieuwe Maas.

Om wateroverlast op straat te voorkomen is het stelsel voorzien van riooloverstorten. Bij hevige regen is het rioolstelsel volledig gevuld en stort met regenwater verdund afvalwater (onder vrijverval) over op oppervlaktewater.
Binnen het plangebied is zeer beperkt oppervlaktewater aanwezig. Onder andere ten behoeve van dit gebied zijn riooloverstorten gesitueerd aan de Westersingel.

Effecten

De effecten van de plannen op het gebied van waterhuishouding zullen minimaal zijn aangezien er feitelijk weinig aan de huidige inrichting verandert.
Wel moet conform de Nota Regels voor Ruimte en het beleid van het Waterschap uitbreiding van het verharde oppervlak worden gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater.
Binnen de plangrens bedraagt in de huidige situatie het verharde oppervlak 342.552 m^2, overeenkomend met 34,3 ha.
Op basis van de bouwplannen bedraagt het verharde oppervlak (na herinrichting) 342.970 m^2, overeenkomend met 34,3 ha.
Na realisering van de bouwplannen zal het verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie zijn toegenomen van 342.552 m^2 naar 342.970 m^2. Dit komt overeen met een toename van 418 m^2.
Op grond van de Nota Regels voor Ruimte dient 10 % van de toename te worden gecompenseerd door aanleg van nieuw oppervlaktewater. Conform het beleid van het HHSK dient bij realisering van de bouwplannen dus ook 42 m^3 waterberging te worden gerealiseerd. Afhankelijk van de maatgevende drooglegging in het gebied leidt dit tot een eis uitgedrukt in m^2. De minimale drooglegging in dit gebied

is 1 m. Door HHSK zijn wateropgave-berekeningen uitgevoerd waaruit dit eveneens blijkt. Er dient dus nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd ter grootte van 42 m^2 nieuw water. Over de aanleg van dit oppervlaktewater zal overlegd moeten worden met de HHSK.

Conclusiesen aanbevelingen

Aanleg nieuw oppervlaktewater
Bij de uitvoering van de bouwplannen zal er een (geringe) toename zijn van het verharde oppervlak binnen het plangebied, ter grootte van 418 m^2. Uitgaande van 10% compensatie en een maatgevende drooglegging van 1 meter dient in principe binnen het plangebied 42 m^2 nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd, dat deel uitmaakt van het bestaande oppervlaktewatersysteem.
Binnen het plangebied is hiervoor geen ruimte, met uitzondering van de Westersingel. Geadviseerd wordt om na te gaan of uitbreiding (met 42 m^2) van bestaand wateroppervlak van de Westersingel mogelijk is. Uitbreiding van de Westersingel gelegen tussen de West Blaak en het Vasteland lijkt het meest haalbaar.

Alternatieven
1 Naast aanleg van nieuw oppervlaktewater kunnen vegetatiedaken worden gerealiseerd op nieuwe gebouwen. Platte alsook schuine daken komen hiervoor in aanmerking. Ca. 30% van de totale jaarlijkse neerslag, vallend op deze daken, wordt vastgehouden en wordt niet afgevoerd. Dit komt volgens schatting overeen met 20 mm berging.
Bij toepassing hiervan en afhankelijk van het totale vegetatieoppervlak is in overleg met HHSK wellicht minder nieuw oppervlaktewater mogelijk.
2 Een andere vorm van compensatie is de aanleg van waterberging op platte daken. Op een bepaalde waterhoogte moet een geringe afvoer vanaf het dak mogelijk zijn. Op de maximum waterhoogte moet maximale afvoer kunnen plaats vinden.
Ook bij toepassing van dit alternatief is aanleg van minder nieuw wateroppervlak in overleg met HHSK mogelijk.
3 Bij schone verharde oppervlakken kan waterdoorlatende of open verharding worden toegepast. Neerslag moet naar de ondergrond kunnen draineren. Hierbij moet de bodemgesteldheid geschikt zijn of worden gemaakt en de grondwaterstand moet voldoende laag zijn. Ook bij dit alternatief is er een toename van berging en is in overleg met HHSK aanleg van minder oppervlaktewater mogelijk.

Resumé

a. In verband met de uitbreiding van het verharde oppervlak moet 42 m^2 extra oppervlaktewater worden aangelegd.
b. Vanwege het enorme tekort aan oppervlaktewater in het gebied, nodig om wateroverlast bij hevige regen te voorkomen, is het noodzakelijk om alle alternatieve mogelijkheden voor waterberging te benutten. Voorgesteld wordt om waar mogelijk de hiervoor genoemde alternatieven 1 en/of 2 te doen uitvoeren. Alternatief 3 is alleen mogelijk indien nader onderzoek dit uitwijst.
c. Bij uitwerking van de plannen is overleg met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard noodzakelijk in verband met realisering van de waterberging.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Beleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen.

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdams Milieuperspectief 2002 - 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken.
Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

- beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
- richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
- veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
- waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
- het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
- veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
- de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In de Stadsvisie Rotterdam, de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 2030, worden met betrekking tot milieu en gezondheid een Kanskaart milieu en Aandachtspunten milieu gegeven. Aangegeven is dat Rotterdam een aantrekkelijke stad wil zijn om in te wonen en te werken. Een goede milieukwaliteit, veiligheid en gezondheid zijn daarbij onontbeerlijk. Om kansen voor een betere milieukwaliteit te benutten moet milieu vroegtijdig en zorgvuldig worden meegenomen in de planvorming. Als Rotterdam dat voortvarend doet, zal dit eraan bijdragen dat het bestaande imago van een vieze, ongezonde stad weggepoetst wordt.

Rotterdam wil dit doen door de ingeslagen weg te volgen, zoals met de actieve aanpak van de luchtproblematiek die Rotterdam reeds kent. Door ervaring in te zetten voor ontwikkeling van de wet- en regelgeving, zoals de ervaring opgedaan met bouwen op milieubelaste locaties. En door een verdubbeling van de CO2-ambitie door in te zetten op een halvering van de CO2-uitstoot per 2025.

In de Stadsvisie is het noordelijk deel van het plangebied op de kaart Aandachtspunten milieu aangegeven als aandachtszone overschrijding grenswaarde op het gebied van lucht, externe veiligheid, of geluid.

In het RR 2020 is aangegeven dat de Stadsregio wil inzetten op een pro-actieve aanpak van de milieuproblematiek. De ontwikkeling van aantrekkelijke woon- en werkmilieus moet vaak gebeuren op locaties met een relatief zware milieubelasting, zoals rivierzones, knooppunten en andere locaties aan infrastructuur. Toch is een goede milieukwaliteit een essentieel onderdeel van de leefomgeving. Het RR2020 kent daarom een dubbele borging van de milieukwaliteit. Met behulp van een globale milieusignaalkaart zijn al in de regionale ontwikkelingsstrategie van het RR2020 de grootste knelpunten ondervangen. Plaatselijk leidde dat tot het terugbrengen van het RR2020 programma. De tweede borg is een milieustrategie op het niveau van de locatie-ontwikkeling. Hierin staan niet alleen milieunormen, maar ook de kwaliteit van het milieu en de doelen voor gezondheid en veiligheid centraal. De

milieustrategie gaat uit van de volgende uitgangspunten:. -een efficiënt gebruik van de ruimte;
-het groenblauwe raamwerk vrijhouden van intensieve verstedelijking;
-natuur en water zoveel mogelijk integreren in het stedelijk gebied;
-hinder als gevolg van geluid, lucht en externe veiligheid voorkomen en minimaliseren;
-verdichting op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer;
-een open planproces met betrokkenheid van de meest relevante partijen: bewoners, bedrijven, overheden en ontwikkelaars.

6.2 Milieuzonering

De gemeente Rotterdam stuurt al sinds de jaren '50 de inpasbaarheid van inrichtingen binnen de gemeentegrens door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Vanaf het begin van de jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-lijst geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden' gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukenmerken is indicatief en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

De lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie. In de Rotterdamse praktijk krijgen dergelijke activiteiten een andere bestemming. De indicatieve afstanden uit de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering worden gebruikt bij het ontbreken van nadere informatie over milieuhinder.

De VNG-lijst is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

- 'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2;
- 'gemengd woongebied'; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3;
- 'industriegebied I'; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 4;
- 'industriegebied II'; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 5;
- 'industriegebied III'; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijfsactiviteiten en wonen, zijn er ook gebieden waarin géén dan wel nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met 'gemengde wijk'. Dit houdt in dat ook hier activiteiten toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Bedrijfsactiviteiten in of nabij het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als gemengd woongebied. Dit houdt in dat in principe binnen het plangebied alleen activiteiten in de milieucategorieën 1, 2 en 3 zijn toegestaan. In dit plan zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toegestaan. De aanwezige elektriciteitscentrale is gelegen op het gezoneerd industrieterrein "Blekerhof" en is met een maatbestemming toegestaan. Dit industrieterrein heeft een geluidscontour.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

De overige activiteiten in of nabij het plangebied zijn niet belemmerend voor (nieuwe ontwikkelingen

binnen) dit bestemmingsplan, anders dan die reeds in het bestemmingsplan zijn genoemd, en/of waarmee reeds rekening is gehouden.

6.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.
Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

6.3.1 Industrielawaai

Voor de berekeningen van het industrielawaai is gebruik gemaakt van het GMT-model van het industrieterrein "Blekerhof", dat door de DCMR Milieudienst Rijnmond is aangeleverd.

In onderstaande tabel is de maximaal berekende geluidsbelasting op locaties 2 en 6 weergegeven als gevolg van het industrieterrein "Blekerhof".

locatie	Rekenpunt	rekenhoogte	L_{etmaal} dB(A)
1	nvt	nvt	*
2 (Hoogbouw)	4D 4E 4F 5A 5B	10,5 20 25 30 35	56.8** 57.8** 57.3** 56.6** 55.8**
2 (laagbouw)	9C	7,5	54
6	1D / 1E	10.5/15.0	43,8

*voor locatie 1 is de geluidsbelasting niet berekend, deze locatie mag worden ontwikkeld indien de elektriciteitscentrale opgeheven is.

** Deze waarden zijn hoger dan ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, 55 db(A). Bij overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting dienen maatregelen te worden getroffen om de geluidsbelasting tot deze waarde te beperken of dienen dove gevels te worden toegepast.

Op locatie 2 waar laagbouw is gepland bedraagt de geluidsbelasting maximaal 54 dB(A).

De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt bij locatie 6 niet overschreden.

6.3.2 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied		
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde

vast te leggen. Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd.

Ten aanzien van de geluidsinvloed van omliggende wegen op eventuele 'nieuwe' situaties in het bestemmingsplan Cool dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. De te onderzoeken hoofdwegen zijn de De Boompjes, Erasmusbrug, Coolsingel, Vasteland, Westblaak, Blaak en Rochussenstraat. Deze bestaan uit 3 of meer rijstroken en hebben daardoor een geluidszone van 350 meter aan weerszijden van de weg.

De Westzeedijk, Nieuwe Leuvenbrug, Schiedamsedijk, Mauritsweg, Eendrachtsplein, Eendrachtsweg, Westersingel, Museumpark, Witte de Withstraat, Hartmansstraat, William Boothlaan, Schiedamsesingel (Zwarte Paardenstraat - Schiedamse Vest), Zwarte Paardenstraat, Schiedamse Vest, 1e Blekerhof, Blekerstraat, Nieuwe Binnenweg, Karel Doormanstraat, Pierre Baylestraat, Baan, Ketelstraat, Aert van Nesstraat en Van Oldenbarneveltstraat hebben maximaal 2 rijstroken. Dit betekent dat langs weerszijden van deze wegen een geluidszone geldt van 200 meter breed.

Op de Schilderstraat, Schiedamse Vesthof, Schiedamsesingel (Zwarte Paardenstraat - Eendrachtstraat), Boomgaardstraat, Boomgardhof, Kortenaerstraat en Kromme Elleboog geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Langs deze wegen geldt geen geluidszone.

De 30 km/uur wegen zijn in het geluidsrapport wel berekend, maar worden niet getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Het college van Burgemeester en Wethouders zal de geluidsbelasting van de niet-zoneplichtige wegen in overweging nemen bij het vaststellen van een hogere waarde.

De verwachte etmaalintensiteiten van de binnenstedelijke wegen voor het jaar **2018** zijn verstrekt door dS+V, afdeling Verkeer en Vervoer. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de gehanteerde etmaalintensiteiten.

Tabel: Etmaalintensiteiten binnenstedelijke wegen

Straatnaam	**Tussen**	**En**	**Etmaal intensiteit 2018**	**snelheid (km/h)**	**Wegdek type**
Westblaak	Eendrachtweg	Hartmansstraat	29.875	50	DAB
westblaak	Hartmansstraat	tunnelmond west Churchillplein	36.075	50	DAB
Westblaak maaiveld	Churchillplein	tunnelmond west Churchillplein	7.000	50	DAB
Westblaak maaiveld	tunnelmond west	Churchillplein	10.450	50	DAB
Westersingel	Westblaak	Witte de Withbrug / Museumpark	6.250	50	klinkers
Westersingel	Witte de Withbrug / Museumpark	Westzeedijk / Vasteland	4.700	50	klinkers
Eendrachtsweg	Schiedamsesingel	Witte de Withstraat	3.300	50	klinkers
Eendrachtsweg	Witte de Withstraat	Westblaak	3.975	50	klinkers
Schilderstraat	Schiedamsedijk	Schiedamse Vest	5.350	30	klinkers
Witte de Withstraat	Schiedamse Vest	Hartmansstraat / William Boothlaan	6.525	50	klinkers
Witte de Withstraat	Hartmansstraat / William Boothlaan	Eendrachtsweg	2.275	50	klinkers
Hartmansstraat	Westblaak	P-garage	9.175	50	klinkers
Hartmansstraat	P-garage	Witte de Withstraat	4.700	50	klinkers
William Boothlaan	Witte de Withstaat	Schiedamse Vest	2.750	50	DAB

Schiedamse Vest	Westblaak	Witte de Withstraat / Schilderstraat	5.975	50	klinkers
Schiedamse Vest	Witte de Withstraat	Schiedamsesingel	10.400	50	klinkers
Schiedamse Vest	Schiedamsesingel	Vastland	6.350	50	klinkers
Schiedamsedijk	Westblaak / Blaak	Schilderstraat	23.600	50	DAB
Schiedamsedijk	Schilderstraat	Vasteland / Nieuwe Leuvebrug	23.600	50	DAB
Vasteland	Westersingel	Schiedamsedijk / Erasmusbrug	36.775	50	DAB
West-Kruiskade	Kruisplein	Tiendplein	10.250	50	DAB
Westersingel	West-Kruiskade	Nieuwe Binnenweg	6.000	50	klinkers
Mauritsweg	Eendrachtplein	Van Oldenbarnevelstraat	3.950	50	klinkers
Mauritsweg	Van Oldenbarneveltstraat	Kruisplein	5.200	50	klinkers
Nieuwe Binnenweg	Westersingel / Eendrachtsplein	Gouvernestraat	5.275	50	DAB
Eendrachtsplein wz	Nieuwe Binnenweg	Rochussenstraat	8.525	50	klinkers
Eendrachtplein oz	Westblaak	Oude Binnenweg	5.650	50	klinkers
Rochussenstraat	Eendrachtsplein / Westersingel	Mathenesserlaan / Museumpark	22.725	50	DAB
Museumpark	Westersingel	Wytemaweg	4.775	50	klinkers
Westzeedijk	Westersingel / Scheepstimmermanslaan	Kievitslaan	25.275	50	DAB
Aert van Nesstraat	Karel Doormanstraat	Van Ghentstraat	4.400	50	klinkers
Aert van Nesstraat	Van Ghentstraat	Coolsingel	10.000	50	klinkers
Van Oldenbarneveltstraat	Karel Doormanstraat	Maurutsweg	1.250	50	klinkers
Karel Doormanstraat	Westblaak	Parkeren Crispijnstraat	10.675	50	klinkers
Karel Doormanstraat	Parkeren Crispijnstraat	Van Oldenbarneveltstraat	5.625	50	klinkers
Karel Doormanstraat	Van Oldenbarneveltstraat	Aert van Nesstraat	4.475	50	klinkers
Coolsingel	Westblaak	t.h.v. Bulgersteyn	27.750	50	DAB
Coolsingel	t.h.v. Bulgersteyn	Aert van Nesstraat / Meent	27.275	50	DAB
Coolsingel	Aert van Nesstraat / Meent	t.h.v Doelwater	26.325	50	DAB
Coolsingel	t.h.v Doelwater	t.h.v. Kruiskade	23.825	50	DAB
Coolsingel	t.h.v. Doelwater	Hofplein	28.250	50	DAB
Blaak (onderdoor + secundair)	Keizerstraat	Churchillplein	33.275	50	DAB

Nieuwe Leuvenbrug / Boompjes	Schiedamsedijk / Erasmusbrug	Terwenakker	30.925	50	DAB
Erasmusbrug	Vasteland / Nieuwe Leuvenbrug	Laan op Zuid	33.200	50	DAB
Zalmhaven	Nieuwland	Scheepstimmermanslaan	2.400	50	DAB
Scheepstimmermanslaan	Westzeedijk/Vasteland	Gedempte Zalmhaven	20.625	50	DAB
Boompjes	Terwenakker	Rederijstraat	29.375	50	DAB
Baan	keerlus Baan	Blekerstraat	3.175	50	klinkers
Ketelaarsstraat	dijklichaam Schiedamsedijk	Baan	2.750	50	klinkers
1e Blekerhof	Ketelaarsstraat	Blekerstraat	250	50	klinkers
Blekerstraat	1e Blekerhof	Schiedamse Vest	2.350	50	klinkers
Pierre Baylestraat	Baan	Schiedamse Vest	2.975	50	klinkers
Boomgaardsstraat	Westblaak	Kortenaerstraat	250	30	klinkers
Kromme Elleboog	Boomgaardsstraat	Witte de Wthstraat	250	30	klinkers
Schiedamse Vesthof	Schiedamse Vest	binnenplaats Schiedamse Vesthof	250	30	klinkers
Kortenaerstraat	Schiedamsesingel	Eendrachtsweg	250	30	klinkers
Mauritsstraat	Van Oldenbarneveltstraat	Schouwburgplein	350	50	klinkers
Aert van Nesstraat	Karel Doormanstraat	Mauritsstraat	900	50	klinkers
Boomgaardhof	Karel Doormanstraat	binnenplaats Boomgaardhof	250	50	klinkers
Zwarte Paardenstraat	Witte de Withstraat	Schiedamsesingel	250	50	klinkers
Schiedamsesingel	Zwarte Paardenstraat	Schiedamse Vest	2.500	50	klinkers
William Boothlaan	Witte de Withstraat	Schiedamsesingel	4.725	50	klinkers

Een trambaan is relevant indien de trambaan op de weg ligt, of naast deze weg mits er geen gebouw tussen de trambaan de onderzochte weg staan. De voor dit bestemmingsplan relevante trambanen zijn de trambanen waarop de tramlijnen 4, 7, 8, 20, 21, 23 en 25 rijden, De in dit onderzoek gehanteerde verkeersgegevens van deze trambanen zijn afkomstig van de MER Rotterdam Centraal uit 2005.

In het akoestisch rapport is een overzicht gegeven van het gehanteerde rekenmodel. Het model is gemaakt met behulp van het programma WinHavik (versie 7.68) van DirActivity software. Het programma maakt bij de berekeningen gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor wegverkeerslawaai (versie 11). De rekenharten rekenen volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

Tabel : Maximale geluidsbelasting bij de ontwikkellocaties per zoneplichtige weg

Locatie	**Zoneplichtige weg**	**Rekenpunt**	**Hoogte rekenpunt (meter)**	**L_{den}** (incl aftrek art 110 Wgh) **[dB]**

1	Schiedamsedijk	01.17	7.5	60.8
	Witte de Withstraat	01.15	7.5	57.8
	Schiedamse Vest	01.14	4.5	65.4
	Blekerstraat	01.05	4.5	61.6
	Baan	01.12	4.5	57.8
2	Schiedamsedijk	02.12	70.5	58.7
	Schiedamse Vest	02.09	70.5	56.2
	Blekerstraat	02.01	4.5	61.6
	Baan	02.09	1.5	63.1
	Pierre Baylestraat	02.08	13.5	51.9
	1e Blekerhof	02.03	1.5	51.4
	Ketelaarsstraat	02.06	1.5	63.7
3a	Vasteland	03A.04	22.5	50.4
	Erasmusbrug	03A.04	22.5	52.4
	Schiedamsedijk	03A.03	7.5	69.3
	Schiedamse Vest	03A.07	31.5	53.2
	Baan	03A.06	1.5	63.4
	Pierre Baylestraat	03A.07	4.5/7.5	54.1
	Ketlaarstraat	03A.09	1.5	62.1
	Nieuwe Leuvenbrug	03A.04	22.5	50.5
3b	Vasteland	03B.04	22.5	59.8
	Erasmusbrug	03B.03	22.5	52.1
	Schiedamsedijk	03B.02	7.5	67.8
	Schiedamse Vest	03B.16	70.5	50.5
	Baan	03B.16	1.5	63.4
	Nieuwe Leuvenbrug	03B.03	13.5	53.7
4	Coolsingel	04.11	64.5	50.6
	Karel Doormanstraat	04.07	64.5	49.5
	Westblaak	04.08	64.5	59.8
	Witte de Withstraat	04.02	64.5	52.8
	Hartmansstraat	04.04	64.5	50.5
	Schiedamse Vest	04.01	64.5	54.8
	Schiedamsedijk	04.13	64.5	50.0
5	Witte de Withstraat	05.6	55.5	50.1
	Schiedamse Vest	05.8	4.5	66.9
	Schiedamsesingel	05.3	4.5	60.4
	William Boothlaan	05.4	4.5	60.2
	Bekerstraat	05.7	46.5	49.6
	Baan	05.1	64.5	50.1
6	Witte de Withstraat	06.1	7.5	55.5
	Schiedamse Vest	06.2	4.5	67.2
	Blekerstraat	06.3	7.5	54.0
7	Vasteland	07.07	22.5	51.9
	Schiedamse Vest	07.09	4.5	63.2
	Baan	07.12	1.5	63.6
	Pierre Baylestraat	07.11	1.5	62.7
9	Schiedamse Vest	09.11	16.5	51.2
	Zwarte Paardenstraat	09.02	1.5	63.9

10	Schiedamsedijk Coolsingel Karel Doormanstraat Westblaak Hartmansstraat Schiedamse Vest	10.01 10.01 10.05 10.04 10.06 10.11	13.5 28.5 13.5 7.5 1.5 1.5	52.2 50.3 53.9 64.1 66.0 62.3
11	Eendrachtsplein Eendrachtsweg Westersingel Rochussenstraat Karel Doormanstraat Westblaak Hartmansstraat	11.10 11.11 11.10 11.10 11.04 11.05 11.02	16.5 4.5 25.5/28.5 19.5 7.5 4.5 4.5	49.9 59.9 56.4 53.8 54.0 64.5 65.4
13	Witte de Withstraat	13.4	4.5	60.1
14	Eendrachtsplein Eendrachtsweg Westersingel Rochussenstraat Karel Doormanstraat Westblaak Hartmansstraat	14.09 14.09 14.09 14.09 14.18 14.07 14.02	10.5 13.5 25.5 22.5 4.5 4.5 13.5	55.6 50.6 56.8 53.7 65.6 65.5 53.0
15	Maurtisstraat	15.2	1.5	55.4

Tabel: Overzicht rekenpunten en rekenhoogte bij overschrijding van de norm

Locatie	**Zoneplichtige weg**	**Rekenpunt**	**Hoogte rekenpunt (meter)**	**L_{den}** (incl aftrek art 110 Wgh) **[dB]**
1	Schiedamse Vest	01.14 01.15	1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 13.5	>63
2	Ketelaarsstraat	02.06	1.5	>63
3a	Schiedamsedijk	03A.01 03A.02 03A.03 03A.04 03A.05	1.5 t/m 13.5 1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 22.5 70.5	>63
3b	Schiedamsedijk	03B.01 03B.02 03B.03 03B.09	1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 22.5 49.5 t/m 70.5	>63
5	Schiedamse Vest	05.1 05.8	1.5 t/m 28.5 1.5 t/m 28.5	>63
6	Schiedamse Vest	06.1 06.2 06.3	1.5 t/m 10.5 1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 19.5	>63
7	Baan	07.12	1.5	>63
10	Westblaak	10.03 10.04	4.5 t/m 16.5 4.5 t/m 19.5	>63

	Hartmansstraat	10.05 10.06	1.5 t/m 16.5 1.5 t/m 19.5	>63
11	Westblaak	11.04 11.05 11.06 11.07 11.08	1.5 t/m 22.5 1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 16.5 7.5	>63
	Hartmansstraat	11.02 11.03	1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 13.5	>63
14	Karel Doormanstraat	14.01 14.18	1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 25.5	>63
	Westblaak	14.02 14.03 14.07 14.08	4.5 t/m 22.5 1.5 t/m 16.5 1.5 t/m 19.5 1.5 t/m 16.5	>63

6.3.3 Railverkeer

Aangezien het hierbij om tramlijnen gaat, is toetsing aan de normen van de Wet geluidshinder niet aan de orde. Burgemeester en Wethouders kunnen bij het vaststellen van hogere waarden vanwege genoemde zoneplichtige wegen de geluidsbelasting vanwege deze niet-zoneplichtige geluidsbronnen op de ontwikkellocatie bij hun overweging betrekken. Voor dit plan is in het akoestisch onderzoek de cumulatie van geluidhinder in beeld gebracht inclusief de hinder van niet-zoneplichtige bronnen. Burgemeester en Wethouders zien in de cumulatie geen aanleiding om een andere hogere waarde vast te stellen dan de waarde die wettelijk in deze situatie is toegestaan.

6.3.4 Luchtvaart

Het plan ligt niet binnen de 35 KE-zone, zoals vastgesteld door middel van het besluit "Aanwijzing luchtvaartterrein Rotterdam Airport" op 17 oktober 2001, zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Luchtvaartwet en de bij de Wet geluidhinder behorende besluiten nodig is.

6.3.5 Scheepvaartlawaai

Voor Scheepvaartlawaai bestaat geen wettelijk kader. Het is echter wel een geluidsbron die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in overweging moet worden genomen bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs scheepvaartroutes. In de milieueffectrapportage voor de 2^{e} Maasvlakte (in hoofdstuk 8 van de bijlage geluid) is de geluidsbelasting van de scheepvaart voor nagenoeg heel Rotterdam in beeld gebracht. Hierbij is als streefwaarde voor scheepvaartlawaai de voorkeursgrenswaarde bij spoorweglawaai genomen: 57 dB(A) (thans 55 dB). Omdat er in tegenstelling tot wegverkeerslawaai bij spoor en scheepvaart geen sprake is van een continue geluidsbelasting, ligt de streefwaarde hoger.

Langs het bestemmingsplan Cool is sprake van binnenvaart. Uit het onderzoek blijkt dat er in 2020 (en daarvoor) bij binnenvaart geen geluidsbelasting van 57 dB(A) voorkomt. In 2033 is er door een voorziene toename van de binnenvaart wel sprake van een geluidsbelasting van 57 dB(A) ter plaatse van Feijenoord, de contour ligt in 2033 ongeveer op de oever van de Nieuwe Maas.

6.3.6 Conclusie

Industrielawaai

-Ontwikkellocatie 6

De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt vanwege het industrieterrein ' Blekershof' niet overschreden bij locatie 6. De geplande woningen op deze locatie voldoen aan de bepalingen van de Wgh en het ontheffingsbeleid Whg Rotterdam.

-Ontwikkellocatie 2

De geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Blekerhof" overschrijdt op locatie 2 de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Gebleken is dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn. Het is niet mogelijk om de geluidsbelasting vanwege dit industrieterrein tot de voorkeurswaarde te beperken. Vanwege dit industrieterrein dienen ten behoeve van het bestemmingsplan bij het college van Burgemeester en Wethouders hogere waarden aangevraagd te worden.

Tabel : Aan te vragen hogere waarden vanwege industrieterrein

Locatie	**Industrieterrein**	**Letmaal [dB(A)]**
2 hoogbouw	Blekerhof	55*
2 laagbouw	Blekerhof	54

* De maximale geluidsbelasting op de locatie is hoger dan ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB(A). In een eerdere tabel is aangegeven bij welke gevel (rekenpunt en rekenhoogte) er sprake is van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. In de voorschriften is aangegeven dat deze gevel tot een bepaalde hoogte als dove gevel dient te worden uitgevoerd. Boven deze hoogte is de geluidsbelasting niet hoger dan de maximaal toelaatbare belasting van 55 dB(A).

Wegverkeerslawaai

-Ontwikkellocaties 8 en 12

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de relevante zoneplichtige wegen overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB bij locatie 8 en 12 niet. De geplande woningen op deze locaties voldoen aan de bepaling van de Wgh en het ontheffingsbeleid van Rotterdam

-Overige ontwikkellocaties

Bij de overige 13 ontwikkellocaties wordt de voorkeurswaarde voor woningen overschreden. Gebleken is dat door de toepassing van een stiller type wegdek de geluidsbelasting bij een aantal locaties met maximaal 4 dB kan worden gereduceerd, waardoor bij een aantal locaties de geluidsbelasting vanwege een aantal wegen tot de onder de maximaal toelaatbare waarde of zelfs tot onder de voorkeurswaarde kan worden beperkt.

Gelet op de aanwezigheid van de met verkeerslichten geregelde kruispunten op de onderzochte wegen en gelet op de aanwezige helling op de Erasmusbrug, is het technisch en financieel twijfelachtig dat het haalbaar is om stillere type wegdekken toe te passen. Het bestemmingsplan laat toe dat stillere type wegdekken worden toegepast, maar legt dit niet vast. In het verkeersplan binnenstad wordt voorgesteld om in de periode 2010-2014 onder andere de Schiedamsedijk opnieuw in te richten. In de periode 2014-2018 wordt onder andere de herinrichting voor de Blaak voorgesteld. De uitvoering van het bestemmingsplan wordt niet afhankelijk gesteld van deze herinrichtingen.

Toepassing stillere trambanen

Het tramverkeer binnen het plangebied levert een belangrijke bijdrage aan de totale geluidsbelasting op de onderzochte locaties. Ter verbetering van het akoestische klimaat is het mogelijk de betreffende trambanen in ballastbed of gras aan te leggen. Dit is circa 6 dB stiller dan een trambaan in zg dicht asfalt beton, DAB. Het bestemmingsplan laat toe dat dit gerealiseerd wordt, maar de uitvoering van het bestemmingsplan is hiervan niet afhankelijk gemaakt.

Verder is gebleken dat overdrachtsmaatregelen uit overwegingen vanuit verkeersveiligheid en stedenbouw niet wenselijk / mogelijk zijn.

Omdat de uitvoering van het bestemmingsplan **niet** afhankelijk wordt gemaakt van eventuele bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen is het niet mogelijk om de geluidsbelasting vanwege de onderzochte wegen tot onder de voorkeurswaarde terug te dringen. In de situaties waarbij de geluidsbelasting onder de maximaal toelaatbare waarde blijft, dient bij Burgemeester en Wethouders een hogere waarde te worden aangevraagd. In de situaties waarbij de geluidsbelasting hoger is dat de maximaal toelaatbare waarde zijn geen geluidsgevoelige functies toegestaan of dient met een dove gevel te worden gewerkt.

Tabel: Aanvragen van hogere grenswaarde per wegvak

Locatie	**Zoneplichtige weg**	**L_{den}** (incl aftrek art 110 Wgh) **[dB]**
1	Schiedamsedijk Witte de Withstraat Schiedamse Vest Blekerstraat Baan	61 58 63* 62 58
2	Schiedamsedijk Schiedamse Vest Blekerstraat Baan Pierre Baylestraat 1e Blekerhof Ketelaarsstraat	59 56 62 63 52 51 63*
3a	Vasteland Erasmusbrug Schiedamsedijk Schiedamse Vest Baan Pierre Baylestraat Ketlaarstraat Nieuwe Leuvenbrug	50 52 63* 53 63 54 62 50
3b	Vasteland Erasmusbrug Schiedamsedijk Schiedamse Vest Baan Nieuwe Leuvenbrug	60 52 63* 51 63 54
4	Coolsingel Karel Doormanstraat Westblaak Witte de Withstraat Hartmansstraat Schiedamse vest Scheidamsedijk	51 50 60 53 51 55 50
5	Witte de Withstraat Schiedamse Vest Schiedamsesingel William Boothlaan Bekerstraat Baan	50 63* 60 60 50 50
6	Witte de Withstraat Schiedamse Vest Blekerstraat	56 63 54
7	Vasteland Schiedamse Vest Baan Pierre Baylestraat	52 63 63* 63
9	Schiedamse Vest Zwarte Paardenstraat	51 54

10	Schiedamsedijk Coolsingel Karel Doormanstraat Westblaak Hartmansstraat Schiedamse Vest	52 50 54 63* 63* 62
11	Eendrachtsplein Eendrachtsweg Westersingel Rochussenstraat Karel Doormanstraat Westblaak Hartmansstraat	50 60 56 54 54 63* 63*
13	Witte de Withstraat	60
14	Eendrachtsplein Eendrachtsweg Westersingel Rochussenstraat Karel Doormanstraat Westblaak Hartmansstraat	56 51 57 54 63* 63* 53
15	Maurtisstraat	55

* de maximale geluidsbelasting op deze locatie is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. In eerdere tabel is aangegeven bij welke gevel, op welk rekenpunt en op welke rekenhoogte er sprake is van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Boven deze rekenhoogte neemt de geluidsbelasting af en blijft deze onder de ten hoogste toelaatbare waarde.

Daarom is voorgesteld de aangegeven waarde als hogere waarden te verlenen. In de voorschriften en / of plankaart is aangegeven dat deze gevel geheel of tot een bepaalde hoogte als dove gevel uitgevoerd dient te worden.

Ontheffingsbeleid

Onderdeel van het ontheffingsbeleid is dat een hogere waarde slechts wordt verleend indien woningen ten minste over één geluidsluwe gevel beschikken. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een geluidsluw binnenterrein of een geluidsreducerende voorzetgevel. Bij de gevelcontouren van de bouwblokken 7, 9, 10, 11, 13 en 15 is sprake van een geluidsluwe zijde. Bij de bouwblokken van de locaties 1, 2, 3A, 3B, 4, 5, 6 en 14 zal (geheel of tot een bepaalde hoogte) een geluidsluwe gevel gerealiseerd moeten worden. Dit is in de voorschriften opgenomen.

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna de Wet luchtkwaliteit genoemd, in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit geeft invulling aan een dubbele opgave. Er is sprake van negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Tegelijkertijd heeft het feit dat er sprake is van overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit tot gevolg dat de realisatie van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Hierom is er haast geboden met het zo snel mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit en het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen van gewenste ontwikkelingen.

In de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland in bepaalde gevallen overschreden,

vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, gaan de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 31 juli 2009 vastgesteld.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

1. er door (de ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
2. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
4. het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
5. de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Als onderzoeksgebied zijn de wegen in en rondom het plangebied genomen waar de planontwikkeling mogelijk een merkbare invloed heeft op de verkeersintensiteit. De luchtkwaliteit is zowel onderzocht bij alleen de autonome ontwikkeling (zonder realisatie van het bestemmingsplan, maar met overige toekomstige ontwikkelingen), als bij de autonome ontwikkeling inclusief de realisatie van het bestemmingsplan. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

De concentraties in het plangebied worden gevormd door de som van de achtergrondconcentratie en de bijdrage van het plaatselijk verkeer. De bijdrage van het plaatselijk verkeer aan de luchtkwaliteit is berekend met het model CAR II model 7 In onderstaande tabel staan de onderzochte wegvakken weergegeven.

Nr.	**Wegvak**	**Tussen**	**tot**	**gebruikte reken methode**
1	Westblaak	Eendrachtsweg	Hartmansstraat	SMR1
2	Westblaak	Hartmansstraat	tunnelmond west Churchillplein	SMR1
3	Westblaak maaiveld	Churchillplein	tunnelmond west Churchillplein	SMR1
4	Westblaak maaiveld	tunnelmond west Church.pl.	Churchillplein	SMR1
5	Westersingel	Westblaak	w de Withbrug/Museumpark	SMR1
6	Westersingel	W de Withbrug / Museumpark	Westzeedijk / Vasteland	SMR1
7	Eendrachtsweg	Schiedamsesingel	Witte de Withstraat	SMR1
8	Eendrachtsweg	Witte de Withstraat	Westblaak	SMR1

9	Schilderstraat	Schiedamsedijk	Schiedamse Vest	SMR1
10	Witte de Withstraat	Schiedamse Vest	Hartmansstr. W Boothlaan	SMR1
11	Witte de Withstraat	Hartmansstr. / W Boothlaan	Eendrachtsweg	SMR1
12	Hartmansstraat	Westblaak	P-garage	SMR1
13	Hartmansstraat	P-garage	Witte de Withstraat	SMR1
14	William Boothlaan	Witte de Withstraat	Schiedamse Vest	SMR1
15	Schiedamse Vest	Westblaak	W de Withstr. / Schilderstraat	SMR1
16	Schiedamse Vest	W de Withstr. / Schilderstraat	Schiedamsesingel	SMR1
17	Schiedamse Vest	Schiedamsesingel	Vasteland	SMR1
18	Schiedamsedijk	Westblaak / Blaak	Schilderstaat	SMR1
19	Schiedamsedijk	Schilderstraat	Vasteland / Nwe Leuvebrug	SMR1
20	Vastland	Westersingel	Schiedamsedijk / Erasmusbrug	SMR1
21	West-Kruiskade	Kruisplein	Tiendplein	SMR1
22	Westersingel	West-Kruiskade	Nieuwe Binnenweg	SMR1
23	Maurtisweg	Eendrachtsplein	Van Oldenbarneveltstraat	SMR1
24	Mauritsweg	Van Oldenbarneveltstraat	Kruisplein	SMR1
25	Nieuwe Binnenweg	Westersingel/Eendrachtspl	Gouvernestraat	SMR1
26	Eendrachtsplein wz	Nieuwe Binnenweg	Rochussenstraat	SMR1
27	Eendrachtsplein oz	Westblaak	Oude Binnenweg	SMR1
28	Rochussenstraat	Eendrachtpl/Westersingel	MathenesserIn/Museumpark	SMR1
29	Meseumpark	Westersingel	Wytemaweg	SMR1
30	Westzeedijk	Westersingel/Scheeptim	Kievitslaan	SMR1
31	Aert van Nesstraat	Karel Doormanstraat	Van Ghentstraat	SMR1
32	Aert van Nesstraat	Van Ghentstraat	Coolsingel	SMR1
33	Van Oldenbarneveltstraat	Karel Doormanstraat	Mauritsweg	SMR1
34	Karel Doormanstraat	Westblaak	Parkeren Crispijnstraat	SMR1
35	Karel Doormanstraat	Parkeren Crispijnstraat	Van Oldenbarneveltstraat	SMR1
36	Karel Doormanstraat	Van Oldenbarneveltstraat	Aert van Nesstraat	SMR1
37	Coolsingel	Westblaak	t.h.v. Bulgersteyn	SMR1
38	Coolsingel	t.h.v. Bulgersteyn	Aert van Nesstraat / Meent	SMR1
39	Coolsingel	Aert van Nesstraat / Meent	t.h.v Doelwater	SMR1
40	Coolsingel	t.h.v Doelwater	t.h.v. Kruiskade	SMR1
41	Coolsingel	t.h.v. Kruiskade	Hofplein	SMR1

42	Blaak	Keizerstraat	Churchillplein	SMR1
43	Nwe Leuvenbr/Boompjes	Schiedamsedk/Erasmus brug	Terneakker	SMR1
44	Erasmusbrug, oprit	-	-	SMR1

Voor de achtergrondconcentraties worden de door het RIVM vastgestelde waarden gebruikt, afkomstig uit de GCN-database. Door het RIVM zijn voorspelde achtergrondconcentraties gegeven voor 2009, 2010 en 2018. Bij de waarden voor fijnstof is in het onderzoek rekening gehouden met de aftrek van natuurlijke bestanddelen, de 'zeezoutaftrek'. In de tabellen zijn de fijnstofwaarden weergegeven na aftrek van zeezout.

De verkeersgegevens voor de berekening van de luchtkwaliteit zijn aangeleverd door de afdeling Verkeer en Vervoer van de dS+V van de gemeente Rotterdam. De verkeersgegevens zijn bepaald met behulp van de Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK).

Snelwegen

In opdracht van de Provincie Zuid-Holland wordt door TNO regelmatig een zonekaart gemaakt met daarop de grenswaarde voor de jaargemiddelde stikstofdioxide concentratie langs de snelwegen rond Rotterdam in 2010. De zonekaart voor de luchtkwaliteit wordt door de Provincie Zuid-Holland gebruikt voor de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. Het scenario dat bij deze berekening wordt gebruikt is het 'UitvoeringsNotitie Referentie Raming scenario' (UNRR-scenario). Met deze kaart is vastgesteld dat het bestemmingsplangebied Cool buiten de zones valt waar de grenswaarde voor de jaargemiddelde stikstofdioxide concentratie langs snelwegen wordt overschreden.

Tabel: Luchtkwaliteit tpv het rekenpunt in **2018** bij autonome ontwikkeling en bij autonome ontwikkeling inclusief planontwikkeling.

		Jaargemiddelde NO_2 concentratie (microgram/m^3)		Jaargemiddelde PM_{10} concentratie (microgram/m^3)		Aantal overschrijdingen PM_{10} dagnorm (dagen)	
nr.	wegvak	autonoom	autonoom + plan	autonoom	autonoom + plan	autonoom	autonoom + plan
1	Westblaak	29.7	29.8	22.1	22.2	18	18
2+3+4	Westblaak	31.7	31.9	22.7	22.8	20	20
5	Westersingel	27.5	27.5	21.5	21.5	16	16
6	Westersingel	27.5	27.5	21.5	21.5	16	16
7	Eendrachtsweg	26.9	26.9	21.3	21.3	16	16
8	Eendrachtsweg	27.0	27.0	21.3	21.4	16	16
9	Schilderstraat	27.4	27.6	21.5	21.5	16	16
10	Witte de Withstraat	28.1	28.5	21.7	21.8	17	17
11	Witte de Withstraat	26.8	26.9	21.3	21.3	16	16
12	Hartmansstraat	28.2	28.6	21.7	21.9	17	17
13	Hartmansstraat	27.3	27.5	21.4	21.5	16	16
14	William Boothlaan	26.8	26.9	21.3	21.3	16	16
15	Schiedamse Vest	27.0	27.6	21.4	21.6	16	16
16	Schiedamse Vest	28.1	29.2	21.7	22.0	17	18

17	Schiedamse Vest	26.8	26.9	21.3	21.3	16	16
18	Schiedamsedijk	28.0	28.1	21.6	21.6	17	17
19	Schiedamsedijk	30.3	30.4	22.2	22.2	18	18
20	Vastland	31.4	31.4	22.5	22.5	19	19
21	West-Kruiskade	29.6	29.7	22.0	22.0	18	18
22	Westersingel	27.4	27.6	21.0	21.1	15	15
23	Maurtisweg	26.9	27.0	20.9	20.9	15	15
24	Mauritsweg	27.3	27.4	21.0	21.0	15	15
25	Nieuwe Binnenweg	28.1	28.2	21.1	21.1	15	15
26	Eendrachtsplein wz	27.8	27.9	21.6	21.1	16	17
27	Eendrachtsplein oz	27.1	27.1	21.4	21.6	16	16
28	Rochussenstraat	29.1	29.2	21.4	21.4	16	16
29	Meseumpark	26.8	26.9	21.3	2.3	16	16
30	Westzeedijk	28.3	28.3	21.7	21.7	17	17
31	Aert van Nesstraat	27.2	27.2	21.0	21.0	15	15
32	Aert van Nesstraat	29.0	29.0	21.5	21.5	16	16
33	Van Oldenbarneveltstr	26.4	26.4	20.7	30.7	14	14
34	Karel Doormanstraat	29.8	29.8	22.2	22.2	18	18
35	Karel Doormanstraat	27.9	27.9	21.1	21.1	15	15
36	Karel Doormanstraat	27.7	27.7	21.1	21.1	15	15
37	Coolsingel	28.0	28.1	21.1	21.2	15	15
38	Coolsingel	31.3	31.5	22.0	22.1	18	18
39	Coolsingel	29.5	29.6	21.5	21.6	16	16
40	Coolsingel	28.4	28.5	21.3	21.3	16	16
41	Coolsingel	28.5	28.6	21.3	21.3	16	16
42	Blaak	28.8	28.9	21.4	21.5	16	16
43	Nieuwe Leuvenbrug/ Boompjes	29.1	29.2	21.9	21.9	17	18
44	Erasmusbrug, oprit	29.3	29.4	22.0	22.0	18	18

Conclusie

In het luchtonderzoek zijn de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit van het bestemmingsplan Cool inzichtelijk gemaakt. In alle onderzochte jaren (2008, 2010 en 2018) worden de plandrempels en grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit 2007 nergens overschreden.
Het plan voldoet daarmee aan de Wet Luchtkwaliteit.

6.5 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheids-verklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

Plangebied

In 2000 is de Indicatieve Bodemkwaliteitkaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd.

Wat de bodemkwaliteit betreft valt het plangebied uiteen in twee deelgebieden die totaal verschillend zijn. Het Baankwartier, tussen de Schiedamsedijk en de Schiedamse Vest, maakte onderdeel uit van het oude Rotterdam dat tijdens het bombardement geheel is verwoest. Door alle ruimings- en herbouwactiviteiten is de bodem ingrijpend veranderd. Zowel de contactzone (de bovenste 1 meter) als de ondergrond zijn licht verontreinigd. In de rest van het plangebied ontwikkelde zich in de 16^{e}/17^{e} eeuw een zogenaamd lanengebied. Hier vestigde zich allerlei bedrijvigheid waaronder enkele loodwitfabrieken. Tussen 1820 en 1880 werd het gebied volgebouwd met woningen, de loodwitindustrie verdween rond 1830 uit het gebied. Vanaf 1985, nadat bleek dat op het Schouwburgplein een loodwitfabriek had gestaan, werd geleidelijk de hele wijk op lood onderzocht en zijn op diverse stadsvernieuwingslocaties loodsaneringen uitgevoerd. Omdat in het kader van de stadsvernieuwing slechts enkele locaties zijn gesaneerd is in de rest van het gebied de bodem (zowel de contactzone als de ondergrond) nog steeds sterk vervuild. De kans op puntbronnen (plaatselijk hogere concentraties van vervuiling) is in het hele plangebied middengroot.

6.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6}/jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6}-plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

In tegenstelling tot het plaatsgeboden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5}/jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7}/jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4}/jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6}/jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde

maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

6.6.1 Leidingen

Onder de Witte de Withstraat en langs de Schiedamsedijk liggen aardgastransportleidingen. Deze leidingen hebben een druk lager dan 8 bar.

6.6.2 Conclusie

Er is nagegaan of er ten behoeve van het bestemmingsplan "Cool" onderzoek gedaan moet worden naar externe veiligheid. De conclusie is dat dit niet nodig is. In of rond het plangebied is namelijk geen sprake van:
- de aanwezigheid van LPG tankstations, waardoor er ook geen sprake is van transport van LPG,
- overige transporten van gevaarlijke stoffen via weg, water of rail (het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas vindt op ruim 220 meter van het zuidelijkste punt van het plangebied plaats. Dit is meer dan de norm van 200 meter voor ruimtelijke ordeningsbeperkingen. Aan de afstanden uit het beleidskader bebouwingsvrije zone Nieuwe Maas/Nieuwe Waterweg wordt voldaan);
- een vliegveld in de buurt,
- ondergrondse leidingen, zoals hogedruk aardgastransportleidingen met een druk van 20 bar of meer (de Eneco leidingen van 1, 5 of 8 bar geven geen RO-belemmering in de buurt, de leidingen in de Witte de Withstraat en de Schiedamsedijk hebben een druk lager dan 8 bar, waardoor de aanwezige zonering van 4 meter aan weerzijden voldoende is),
- bedrijven in de nabije omgeving die een risicobron vormen.

6.7 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Plangebied

Uit de signaleringskaart wordt het gebied aangegeven als wit gebied, dit is aangegeven als stedelijk gebied met weinig natuurwaarden. Daar waar het verwijderen van groen (in het bijzonder bomen) aan de orde is, dienen de werkzaamheden zodanig te worden uitgevoerd dat eventueel aanwezige broedvogels en vleermuizen niet worden geschaad. Dit houdt in dat het rooien plaatsvindt buiten het broedseizoen en dat te rooien bomen gecontroleerd worden op de aanwezigheid van vleermuizen. Ook sloop en nieuwbouw dient zodanig te worden uitgevoerd, dat eventueel aanwezige vleermuizen en beschermde muurplanten niet worden geschaad. Dit is mogelijk door de bebouwing gefaseerd te slopen, volgens het zogenaamde 'strippen' en de bebouwing voorafgaand aan de werkuitvoering te controleren op de aanwezigheid van beschermde muurplanten.

6.7.1 Conclusie

De toepassing van de natuurwetgeving brengt geen beperkingen met zich mee ten aanzien van het bestemmingsplan Cool. Wel dient in het vervolg van de ruimtelijke planvorming binnen het kader van het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van beschermde natuurwaarden.

Naast algemeen beschermde soorten uit bovengenoemde categorie 1 komen er mogelijk vleermuizen in het gebied voor. Door in het kader van een bouwplan onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van en het gebruik door vleermuizen in het plangebied kan worden vastgesteld welke effecten een voorgenomen ingreep op vleermuizen kan hebben en hoe hiermee dient te worden omgegaan. Ruimtelijke ingrepen die leiden tot aantasting van verblijfplaatsen of foerageer-/migratieroutes van vleermuizen moeten worden vermeden. Aantasting is slechts toegestaan indien hiervoor dwingende redenen van groot openbaar belang gelden en er geen alternatieven en alternatieve locaties zijn. Vleermuizen maken onderdeel uit van de soortenlijst behorende bij categorie 3 van het hierboven genoemde besluit. Er dient dan ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Een voorwaarde hierbij is dat voor de gunstige staat van instandhouding van de soort negatieve effecten moeten worden gecompenseerd.

6.8 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwenprincipes en de energieprestatie eisen.

6.8.1 Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Hieronder staan een aantal duurzaam bouwen maatregelen, die toegepast kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied Cool:

Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden. Zie hoofdstuk 5.

Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief zijn stalen dakgoten.

Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.

Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.

Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.

Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

6.8.2 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO_2-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO_2) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt in te dienen in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning).

Hoofdstuk 7 Sociale veiligheid en leefbaarheid

Sociale veiligheid en leefbaarheid

Sociale veiligheid en leefbaarheid bij een ontwikkelplan

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij nieuwbouwplannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Bij het aspect leefbaarheid gaat het om fysiek-ruimtelijke voorzieningen voor de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte.

In de beleidsnota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving", dS+V, oktober 1996, zijn 3 hoofditems geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan:

- het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor mannen en vrouwen om desgewenst werken en zorgen te kunnen combineren door (zorgvuldige) menging van de functies, het strategisch plaatsen van voorzieningen en de bereikbaarheid van de wijken te verzekeren;
- differentiatie en flexibiliteit van woningen;
- veiligheid als basisvoorwaarde voor een normaal maatschappelijk leven.

Voor de leefbaarheid van de wijken is veiligheid van groot belang. Het gaat dan zowel om objectieve veiligheid (het voorkomen van criminaliteit) als om subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid dat men ervaart). Beide aspecten spelen een rol bij de uitwerking van het plan. Bij de delen binnen het plangebied die conserverend zijn van aard, zal het zonodig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid vooral uitgevoerd moeten worden via beheermaatregelen. In deze delen zijn immers geen (grote) functionele wijzigingen voorgesteld. Voor de overige delen wordt als toetsingsinstrument gebruik gemaakt van de nota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving" en het "Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen". Het is een streven om elk bouwplan te voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Toekenning van dit keurmerk geeft aan dat een wijk een beperkt criminaliteitsrisico heeft. Het toetsingsresultaat maakt expliciet deel uit van de besluitvorming over de betreffende uitwerking.

Sociale veiligheid en leefbaarheid bij een conserverend plan

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij nieuwbouwplannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Bij het aspect leefbaarheid gaat het om fysiekruimtelijke voorzieningen voor de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte. Voor het bestemmingsplan ..... dat grotendeels conserverend van aard is en waarin dus geen grote functionele wijzigingen worden voorgesteld bestaan er weinig mogelijkheden om bovenstaande aspecten door middel van fysiekruimtelijke ingrepen te verbeteren.

Het zonodig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid in het plangebied zal daarom vooral uitgevoerd moeten worden via beheersmaatregelen. Het bestemmingsplan maakt het wel mogelijk om kleine fysieke ingrepen in de buitenruimte te plegen, zoals bijvoorbeeld het ondergronds aanbrengen van afvalcontainers.

Sociale veiligheid en leefbaarheid bij een gedeeltelijk conserverend/ ontwikkelplan

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij nieuwbouwplannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Bij het aspect leefbaarheid gaat het om fysiekruimtelijke voorzieningen voor de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte.

Voor de leefbaarheid van de wijken is veiligheid van groot belang. Het gaat dan zowel om objectieve veiligheid (het voorkomen van criminaliteit) als om subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid dat men ervaart). Beide aspecten spelen een rol bij de uitwerking van het plan. Bij de delen binnen het

plangebied die conserverend zijn van aard, zal het zonodig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid vooral uitgevoerd moeten worden via beheermaatregelen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om kleine fysieke ingrepen in de buitenruimte te plegen, zoals bijvoorbeeld het ondergronds aanbrengen van afvalcontainers. In deze delen zijn immers geen (grote) functionele wijzigingen voorgesteld.

Voor de overig deel wordt als toetsingsinstrument gebruik gemaakt van de nota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving", dS+V, oktober 1996. Hierin zijn 3 hoofditems geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan:

- het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor mannen en vrouwen om desgewenst werken en zorgen te kunnen combineren door (zorgvuldige) menging van de functies, het strategisch plaatsen van voorzieningen en de bereikbaarheid van de wijken te verzekeren;
- differentiatie en flexibiliteit van woningen;
- veiligheid als basisvoorwaarde voor een normaal maatschappelijk leven.

Hoofdstuk 8 Handhaving

Met betrekking tot handhaving is er een groot verschil tussen een stedelijk gebied en een buitengebied. In tegenstelling tot in een buitengebied is het in een omvangrijk en dichtbebouwd stedelijk plangebied ondoenlijk alle bestaande illegale bebouwing en gebruik te inventariseren. In de praktijk is het lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand of op een besloten binnenterrein afspeelt en het ontbreekt aan capaciteit om hier in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan een stelselmatig onderzoek naar in te stellen. Bovendien zou een dergelijke inventarisatie altijd een momentopname zijn. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van omwonenden. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

Hoofdstuk 9 Financiële uitvoerbaarheid

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan Baankwartier (september 2003) is door het Ontwikkelings Bedrijf Rotterdam een globaal haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Onder andere op basis van dit onderzoek is besloten om in het plangebied van het bestemmingsplan Cool geen gemeentelijke grondexploitatie te gaan voeren. De (her)ontwikkeling van het gebied zal dan ook niet door de gemeente geïnitieerd gaan worden.

Dit betekent dat de gemeente Rotterdam niet (zoals vaak gebruikelijk is) het onroerend goed verwerft, de grond bouwrijp maakt en deze dan uitgeeft. De ontwikkeling van het gebied zal vooral aan marktpartijen worden overgelaten. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken, komen dan ook ten laste van de desbetreffende marktpartij. Eventuele bijdragen in de aanpassingen van de infrastructuur zijn nog niet bekend en vooralsnog worden deze niet voorzien.

Deze ontwikkelingen zijn opgenomen als wijzigingsbevoegdheden. In het wijzigingsplan zal voor deze locaties de financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond.

Er is in het gebied echter een aantal locaties waar de gemeente Rotterdam (een deel van de) grond in bezit heeft. Voor deze locaties geldt dat deze minimaal kostendekkend ontwikkeld moeten gaan worden.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In maart 2001 is in het kader van de "Toekomstvisie wonen in Cool" een informatieavond voor bewoners en ondernemers in de wijk georganiseerd. Het eerste deel van de informatieavond is gebruikt voor informeren, zowel over de werkwijze van de projectgroep Cool (gemeente, WBR, Stadswonen) als over de herziening van het bestemmingsplan Cool. Tijdens het tweede deel van de avond zijn de aanwezigen betrokken bij de eerste ideevorming. Dit gebeurde op basis van een korte presentatie van het Witte de With-beraad (4 bewoners/ondernemers/betrokkenen uit Cool) over hun ideevorming aangaande de toekomst van Cool.

Het verkrijgen van ideeën vanuit de huidige bewoners en ondernemers heeft een belangrijke rol gespeeld in de totstandkoming van de toekomstvisie en het bestemmingsplan. Tijdens de informatieavond in maart 2001 konden geïnteresseerden zich inschrijven voor drie werkateliers; buitenruimte, gebouwde omgeving en Baankwartier.

Om de bewoners en ondernemers van Cool in te lichten over de stand van zaken betreffende de "Toekomstvisie wonen in Cool" is vervolgens in juli 2001 een buurtconferentie georganiseerd. Op deze buurtconferentie werd de visie aan bestuurders en bevolking toegelicht.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Cool is de stedenbouwkundige visie voor het Baankwartier toegelicht in januari 2004 aan bewoners, ondernemers en betrokkenen uit Cool zuid.

Van het formele inspraaktraject en het vooroverleg wordt hierna verslag gedaan.

10.1 Wettelijk overleg ex artikel 10 BRO

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) is het voorontwerpbestemmingsplan Cool toegezonden aan:

1. **Provinciale Planologische Commissie**
2. **VROM-Inspectie Regio Zuid-West**
3. **Hoogheemraadschap van Schieland**
4. **Kamer van Koophandel Rotterdam**
5. **KPN Telecom BV**
6. **Brandweer Rotterdam**
7. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
8. Nederlandse Gas Unie (Gastransport Services)
9. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
10. Ministerie van Defensie
11. N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
12. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek
13. Transportnet Zuid-Holland (Tennet)
14. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
15. Ministerie van Economische Zaken
16. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR)
17. Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD)
18. KPN Telecom
19. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam en de Beneden-Maas

20. Rotterdamse Vrouwenraad

Door de partijen vermeld onder nummer 1 tot en met 14 is schriftelijk gereageerd. Van de onder nummer **1 tot en met 6 (vetgedrukt)** vermelde partijen is een inhoudelijke reactie ontvangen; door de overige partijen is meegedeeld dat er geen reden tot het maken van opmerkingen is, of is geen reactie gezonden. Hieronder volgt een samenvatting van de inhoudelijke reacties en het commentaar hierop.

10.1.1 Ad 1. Provinciale Planologische Commissie (PPC)

1. Monumenten

In paragraaf 3 van de toelichting wordt aangegeven dat zich in het plangebied een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten bevinden. De objectadressen staan vermeld in een bijlage bij het bestemmingsplan, maar zijn niet op de plankaart vermeld.

De PPC adviseert dit alsnog te doen (A).

Commentaar:

Het vastleggen op de plankaart is ondoelmatig. Gedurende de planperiode kan de lijst immers wijziging ondergaan, waardoor gedateerdheid zou ontstaan. Ook heeft het vastleggen op de plankaart geen aanvullende juridische betekenis voor het reeds op grond van de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Rotterdam 2003 bestaande regime. Wel zou een kaart met een overzicht van monumenten en MIP-objecten van waarde zijn om een indruk te bieden van de spreiding hiervan in het gebied. Daarom is een aparte kaartbijlage aan het plan toegevoegd.

2. Archeologie

Volgens de PPC fungeert de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek slechts dan als adviesinstantie met betrekking tot bouw- of aanlegvergunning wanneer er sprake is van een betrokken rijksbelang, zoals bij aanwezigheid van wettelijk beschermde (rijks)monumenten.

De PPC wenst te benadrukken dat de provincie in alle overige gevallen eerste aanspreekpunt is (A).

Commentaar:

Deze opmerking is terecht.

3. Bebouwingsmogelijkheden (par. 3.3. toelichting)

In paragraaf 3.3. van de toelichting is opgenomen dat de ruimtelijke structuur van Oud Cool wordt voortgezet. Dit betekent dat er aan de Mauritsstraat, de Boomgaardstraat en de Kortenaerstraat nog bouwblokken beschikbaar zijn. In paragraaf 3.4 van de toelichting is eveneens aangegeven dat de bebouwingsmogelijkheden voor het woonblok van de bocht van het Vasteland en de Schiedamse Vest en de Hildernisseschool aan de Schiedamse Vest verruimd.

Evenwel zijn de exacte locaties van deze bouwvlakken niet terug te vinden. Geadviseerd wordt het plan en de toelichting aan te passen zodat de genoemde locaties exact kunnen worden vastgesteld (A).

Commentaar:

De tekst van de toelichting is als volgt verduidelijkt.

(par. 3.3)

Ook is ervoor gekozen de structuur van de 'gesloten' bouwblokken door te zetten. Dit betekent dat in de Mauritsstraat, de Boomgaardstraat en de Kortenaerstraat nog bebouwing kan worden toegevoegd. Op die manier kunnen in dit deel van Cool nog woningen worden toegevoegd, eventueel gecombineerd met voorzieningen/bedrijvigheid op de begane grond (bestemming centrumvoorzieningen I). Het gaat om de volgende locaties:

- Mauritsstraat, ten noorden van de Van Oldenbarneveltstraat, oostzijde;
- Mauritsstraat, ten zuiden van de Oude Binnenweg, overbouwing Boomgaardhof;
- Boomgaardsstraat, ten noorden van de Witte de Withstraat, oostzijde;
- Zwarte Paardenstraat, invulling aan de oostzijde;

- Kortenaerstraat, oosthoek Boomgaardstraat.

(par. 3.4)

Voor het bouwblok op de hoek van het Vasteland en de Schiedamse Vest (oostzijde) en de Hildernisseschool (Pierre Baylestraat 2) zijn de bebouwingsmogelijkheden verruimd. Binnen de op de plankaart aangegeven vlekken mag tot maximaal 25 meter hoog worden gebouwd.

4. Geluidhinder

akoestisch onderzoek

De berekeningen van het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn niet bij het plan gevoegd, waardoor is onduidelijk of bij dat onderzoek is uitgegaan van het "Reken- en meetvoorschrift 2002". De PPC wil duidelijkheid hierover (G2).

Commentaar:

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek is uitgegaan van het Reken- en meetvoorschrift 2002, de berekeningen van het onderzoek zijn bij het plan gevoegd.

Hogere grenswaardenprocedures wegverkeerslawaai voor locaties in de plantoelichting pagina 35-35.

Deze procedures dienen met succes te zijn doorlopen voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Gevraagd wordt het resultaat van deze procedures te integreren in de toelichting en/of voorschriften (G1).

Commentaar:

De resultaten van de hogere waardeprocedure zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen voordat het plan wordt vastgesteld.

5. Luchtkwaliteit (paragraaf 4.3.)

Overschrijding van grenswaarden

In deze paragraaf is gesteld dat uitsluitend voor nieuwe situaties langs wegen met verkeersintensiteit van boven de 10.000 voertuigen per etmaal de NO2-concentraties zijn berekend.

Deze beperking wordt in de toelichting gemotiveerd door erop te wijzen dat bij lagere intensiteiten in dit gebied met een achtergrondconcentratie van 34 ?g/m3 geen overschrijding van de grenswaarden optreden. De PPC is het niet eens met de motivering. Volgens haar moet worden aangetoond dat geen overschrijding van grenswaarden zal plaatsvinden.

In dit verband wordt verwezen naar de provinciale "Handreiking Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening (module luchtverkeer)".

Hierin zijn de maximale zones langs binnenstedelijke wegen (uitgaande van diverse wegtypen) en hiermee corresponderende intensiteiten en afstanden tot gevoelige objecten) vermeld, waarin grenswaardenoverschrijding kan plaatsvinden. Zones kunnen kleiner zijn, maar dient dit met aanvullende berekeningen te worden aangetoond (G1).

Commentaar:

Er zijn aanvullende berekeningen gedaan naar de luchtkwaliteit; hierbij is aandacht besteed aan het bovenstaande.

Berekening luchtkwaliteit

De PPC vraagt de gemeente deze berekening bij het bestemmingsplan te voegen (A).

Commentaar:

De bovengenoemde berekeningen zijn aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Gevolgen voor de luchtkwaliteit t.g.v. het naderhand toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Het is niet duidelijk of bovenstaande gevolgen reeds in de berekening van de luchtkwaliteit zijn verdisconteerd.

De aard en hoogte van de bebouwing kunnen namelijk van invloed zijn op de verdunning van door het wegverkeer geëmitteerde stoffen. Het is van belang om rekening te houden met dit effect. Bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheid "V" staat een maximum bouwhoogte toe van 70 meter, waarbij de grenswaarde voor NO2-concentraties voor deze locatie - conform de prognose - dicht tegen de grenswaarde aan ligt.

Voorts acht de PPC het van belang dat voor het conserverende deel van het plan de luchtkwaliteit inzichtelijk wordt gemaakt. Als hulp hierbij kan volgens de PPC gebruik gemaakt worden van de rapportages die de gemeente toch al in het kader van het Besluit luchtkwaliteit dient op te stellen (G2).

Commentaar:

Thans is gekeken naar de mogelijke invloed van de hoogte van de nieuwe bebouwing op de verdunning van de door het wegverkeer veroorzaakte luchtvervuiling.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt thans ook ingegaan op de luchtkwaliteit in het conserverende deel van het plan. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie uit het "Plan van aanpak luchtkwaliteit Rotterdam" en de jaarlijkse rapportage luchtkwaliteit.

6. Externe veiligheid: paragraaf 4.6. Leidingen

In deze paragraaf geeft de gemeente aan dat er onder de Witte de Withstraat en de Schiedamse Dijk gasleidingen liggen. De PPC wil dat wordt aangetoond dat hier de uitgangspunten van de VROM-circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen 1984" in acht zijn genomen. Daarbij dient volgens de PPC tevens te worden aangegeven of de toetsingszones en minimale bebouwingsafstanden mogelijke beperkingen met zich meebrengen voor wat betreft de nieuwe bouwvlakken en wijzigingsbevoegdheden. Ten slotte wordt nog wordt verzocht de toetsingszones en minimale bebouwingsafstanden in artikel 14 van de voorschriften te verankeren (G2).

Commentaar:

De betreffende gasleidingen hebben een druk lager dan 8 bar. De bestemming "leiding" is alleen nodig ten behoeve van de eveneens aanwezige stadsverwarmingsleiding.

De toelichting en de voorschriften zijn aangepast.

7. Bodemkwaliteit (paragraaf 4.4. Bodem)

De in het voorontwerp opgenomen informatie m.b.t .de bodemkwaliteit wordt als voldoende beoordeeld.

Gevraagd wordt de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek in het definitieve plan op te nemen, voor zover deze gegevens beschikbaar zijn.

De PPC gaat ervan uit dat een eventueel vereiste bodemsanering zal geschieden conform de "Nota gezamenlijk bodemsaneringsbeleid" van de provincie. Gevraagd wordt dit in de plantoelichting op te nemen (A).

Commentaar:

Omdat de nieuwe ontwikkelingen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt zullen er voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen aanvullende bodemgegevens beschikbaar zijn. In de toelichting is thans opgenomen dat bodemsanering moet gebeuren conform de Nota gezamenlijk bodemsaneringsbeleid.

8. Water

<u>wateroverleg</u>

De PPC wil weten wat de resultaten zijn van het overleg tussen de gemeente en het hoogheemraadschap van Schieland in het kader van het uitvoeren van de watertoets en, of deze resultaten gevolgen hebben voor het voorontwerp bestemmingsplan (G2).

Commentaar:

Het resultaat van het overleg tussen hoogheemraadschap en gemeente is aangegeven in paragraaf 5.4

de wateropgave, dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap stemt in met het bestemmingsplan. Hierbij werd wel verzocht om aandacht te besteden aan de aanpassingen aan het rioolstelsel die verricht moeten worden bij realisatie van zoveel nieuwe woningen (bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden), hieraan is in het ontwerpbestemmingsplan aandacht besteed.

Waterkering: arcering in legenda niet in overeenstemming met plankaart

De bestemming waterkering is weliswaar correct weergegeven op de plankaart, maar de arcering in de legenda (waterkering) correspondeert niet met de arcering op de plankaart.

De PPC vraagt deze discrepantie tussen legenda en plankaart op te heffen (A).

Commentaar:

De opmerking is terecht; de arcering is aangepast

Riooloverstorten binnen het plangebied

Uit het feit dat in de waterparagraaf is aangegeven dat binnen het plangebied een gemengd rioolstelsel aanwezig is, en dat daarbij het grootste deel van het verharde oppervlak op dit stelsel is aangesloten, concludeert de PPC dat binnen het plangebied riooloverstorten aanwezig zijn.

In verband hiermee adviseert de PPC om in de toelichting aandacht te schenken en tevens een koppeling te maken met het gemeentelijk rioolbeleid, zoals veelal gedocumenteerd in het gemeentelijk rioleringsplan (A).

Commentaar:

Er zijn inderdaad riooloverstorten in het plangebied. Het heeft naar de mening van de gemeente echter geen meerwaarde om hetgeen in het gemeentelijk rioleringsplan is beschreven dan wel geregeld, ook in het bestemmingsplan op te nemen.

9. Juridische vormgeving

In artikel 19 lid 1, sub a en b van de voorschriften komen de volgende passages voor: "met inachtneming van hetgeen in de toelichting ...", en ". conform het in de toelichting opgenomen kaartje".

Omdat de toelichting geen deel uit maakt van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan, adviseert de PPC om de kernpunten uiteen te zetten in een beschrijving in hoofdlijnen (A).

Commentaar:

Juist door een verwijzing in het voorschrift naar een passage uit de toelichting wordt die passage als het ware onderdeel van dat voorschrift. Deze figuur wordt in bestemmingsplannen wel vaker toegepast.

Een beschrijving in hoofdlijnen had wellicht gekund, maar aangezien het hier om de wijze van toepassen van een wijzigingsbevoegdheid gaat, is daar niet voor gekozen. De verwijzing naar het kaartje is nader geconcretiseerd.

10.1.2 Ad 2. VROM-inspectie

1. Geluid

Voor die delen van het plan waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, moet nog een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer verkregen worden.

Commentaar:

Dat klopt, voor de nieuwe geluidsgevoelige situaties die het plan mogelijk maakt zal een hogere waardeprocedure worden gevolgd. De resultaten van de hogere waardeprocedure zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen voordat het plan wordt vastgesteld.

2. Luchtkwaliteit

Wijzigingsbevoegdheid "IV" ontbreekt in de toetsing waarbij wordt bezien of wordt voldaan aan de grenswaarde voor NO2. Vrom gaat er van uit dat dit achterwege is gelaten omdat Schiedamse Vest en William Boothlaan een verkeersintensiteit kennen van minder dan 10.000 voertuigen per etmaal.

Niet is duidelijk of rekening is gehouden met de situatie na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. Zo kent wijzigingsbevoegdheid "V" een bouwhoogte van 70 meter, waarbij de grenswaarde voor NO2-concentraties voor deze locatie - conform de prognose - dicht tegen de grenswaarde aan ligt.

Voorts acht de inspectie het van belang dat ook voor het conserverende deel van het plan de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt wordt.

Commentaar:

Er is nieuw luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd waarbij ook is gekeken naar de mogelijke invloed van de hoogte van de nieuwe bebouwing op de verdunning van de door het wegverkeer veroorzaakte luchtvervuiling.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt thans ook ingegaan op de luchtkwaliteit in het conserverende deel van het plan. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie uit het "Plan van aanpak luchtkwaliteit Rotterdam" en de jaarlijkse rapportage luchtkwaliteit.

3. Leidingen

In paragraaf 4.6 moet aangetoond worden dat de uitgangspunten van de VROM-circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen 1984" in acht zijn genomen. De toetsingszones en minimale bebouwingsafstanden zouden in artikel 14 van de voorschriften geborgd moeten zijn.

Commentaar:

Verwezen zij naar het terzake gegeven commentaar ad 1.

4. Water

Uit het feit dat in de waterparagraaf (5.3) is aangegeven dat binnen het plangebied een gemengd rioolstelsel aanwezig is, en dat daarbij het grootste deel van het verharde oppervlak op dit stelsel is aangesloten, kan worden afgeleid dat binnen het plangebied riooloverstorten aanwezig zijn. Hieraan ware aandacht te schenken waarbij tevens een koppeling ware e maken met het gemeentelijk rioolbeleid.

Commentaar:

Verwezen zij naar het terzake gegeven commentaar ad 1.

10.1.3 Ad 3. Hoogheemraadschap van Schieland

Schieland merkt op dat het gewenst is in hoofdstuk 5.4 iets te melden over de aanpassing van het rioleringsstelsel die noodzakelijk is door het toevoegen van woningen.

Commentaar:

Bij de toevoeging van het grote aantal woningen dat dit plan mogelijk maakt is t.z.t. aanpassing van het rioolstelsel noodzakelijk, thans wordt hier in de toelichting op ingegaan.

10.1.4 Ad 4. Kamer van Koophandel Rotterdam (KvK)

1. Bestaande bedrijvigheid

De KvK kan zich vinden in de hoofdlijnen van het voorontwerp.

Zij pleit voor een bestemmingsbeleid waarbij nieuwe bedrijfsinrichtingen - waar mogelijk - aanvullend functioneren op bestaande bedrijvigheid.

Commentaar:

Het bestemmingsplan wordt gekenmerkt door een zeer flexibele wijze van bestemmen waardoor een gemengd binnenstedelijk gebied kan ontstaan. De bestemming centrumvoorzieningen voorziet in een mix van wonen, kantoren, bedrijfjes, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Nieuwe vormen van bedrijvigheid passen binnen deze bestemming.

2. Woninggebonden bedrijfsuitoefening

De KvK verleent haar instemming aan het voornemen om zogenoemde woninggebonden

bedrijfsactiviteiten toe te staan. Zij zegt overigens dat de indruk bestaat dat de maximale bouwhoogte op sommige deelgebieden zou kunnen worden verhoogd. Dit zou de bedrijfsactiviteiten ten goede komen. Zij pleit daarom voor een verruiming van de maximaal toegestane bouwhoogte en vraagt de gemeente hier (nogmaals) kritisch naar te kijken.

Commentaar:

In het bestemmingsplan is reeds voorzien in het verruimen van de bouwmogelijkheden. Hiertoe is een algemene vrijstelling opgenomen die voorziet in het toevoegen van maximaal twee extra bouwlagen op de bestaande bebouwing in het plangebied. Op die manier wordt het mogelijk om extra woningen toe te voegen in het gebied, dan wel bedrijven de mogelijkheid te geven uit te breiden op de huidige locatie. De vrijstelling wordt alleen verleend wanneer de extra hoogte stedenbouwkundig goed inpasbaar is.

3. Parkeerruimte

Bij de voorgenomen intensivering van bebouwing t.b.v. woonruimte wijst de KvK uitdrukkelijk op het belang van behoud van parkeerruimte. De huidige parkeernorm mag volgens de KvK niet onder druk komen te staan als gevolg van bebouwing van ruimte die voorheen parkeergelegenheid bood.

Commentaar:

De parkeernormen zoals gesteld in de bouwverordening zijn van toepassing op toekomstige bouwplannen in het gebied. Bij nieuwe bouwlocaties dient op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen, in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor de bouwlocaties geldt dat gestreefd wordt naar dubbel gebruik. Aan de gebruikers van de nieuwe voorzieningen worden geen parkeervergunningen verstrekt voor in het openbaar gebied. In het plangebied blijven voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

4. Eendrachtsplein

De KvK onderschrijft het voorstel om het Eendrachtsplein meer een horecabestemming te geven.

De voorwaarde die de KvK hieraan verbindt is dat daar kwalitatief hoogwaardige dag- en avondhoreca, al dan niet met terrassen, moet worden gerealiseerd. Middels aanpassing van de APV zou volgens de KvK de vestiging van nachthoreca ter plaatse kunnen worden voorkomen.

Commentaar:

Het in de Horecanota Rotterdam 2002-2006 voor Cool aangegeven horecabeleid is in hoofdstuk 3.2 van de toelichting uiteengezet. Voor het cluster aan de oostzijde van het Eendrachtsplein is door de gemeenteraad een nuancering gemaakt. Aangegeven is dat B&W bevoegd zijn het plan te wijzigen door horeca op de begane grond toe te staan, onder voorwaarden dat de vestiging bijdraagt aan de attractiviteit van het centrum en dat de bovengelegen functies niet bovenmatig worden gehinderd.

De door de Kamer gewenste kwaliteit wordt onderschreven, maar kan niet door middel van een bestemmingsplan worden afgedwongen. Regeling van openingstijden dient inderdaad in breder kader te geschieden.

10.1.5 Ad 5. KPN Telecom BV

Verzoekt bij nadere uitwerking rekening te houden met de belangen van KPN Telecom, te weten:

- Creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en verhardingen;
- Handhaven van bestaande tracés;
- Vrijhouden van toegewezen tracés van obstakels (bovengronds en ondergronds);
- In overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN Telecom;
- Tijdig betrekken van KPN bij overleg indien (grootschalige) wijzingen van infrastructuur in de nabijheid van KPN voorzieningen aan de orde zijn;
- Vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN Telecom van hoge objecten;
- Ter controle of voor dit gebied beperkingen gelden, wordt verwezen naar KPN operator vaste net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR, Apeldoorn, telefoonnummer 055 - 577 54 78.

Commentaar:

Hiermee zal rekening worden gehouden.

10.1.6 Ad 6. Brandweer Rotterdam

De Brandweer heeft een aantal standaardwensen m.b.t. de infrastructuur.

- Woonwijken dienen te zijn voorzien van 2 ontsluitingsmogelijkheden.
- Ontsluitingswegen en doorgaande wegen dienen met zo min mogelijk verkeersremmers aangelegd te worden.
- Verkeersremmers in de wijk moeten zoveel als mogelijk busvriendelijk worden aangelegd.
- Straten, en bogen over straten dienen zodanig groot en breed te zijn dat de bereikbaarheid voor brandweervoertuigen gegarandeerd is.
- Bruggen en brandweerpaden dienen een asdruk van ten minste 100kN te kunnen dragen.
- Brandweerpaden dienen obstakelvrij te zijn uitgevoerd.
- Eventuele ondergrondse vuilcontainers mogen niet in brandweerpaden of voor ingangen van voetgangersgebieden worden geplaatst.
- Bluswatervoorzieningen dienen vooraf in overleg met de Brandweer bepaald en aangelegd te worden.
- Brandkranen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn.
- Aansluitingen van blusleidingen van gebouwen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn.

Naast vorenstaande standaardreactie, wijst de Brandweer bovendien nog op dat het verdwijnen van de brandweerkazerne Baan tezamen met de verkeersdrukte, gevolgen kan hebben voor de zorgnormering van de Brandweer in de omgeving. Dit kan volgens de Brandweer tot gevolg hebben dat in de omgeving een nieuwe brandweerkazerne moet worden gebouwd.

Commentaar:

Met de gerechtvaardigde eisen van de brandweer zal bij de uitvoering van plannen rekening worden gehouden.

Dat de huidige brandweerkazerne zal verdwijnen volgt niet uit dit bestemmingsplan. Ter plaatse is de bestaande bebouwing bestemd en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Of er, indien er al van deze bevoegdheid gebruik gemaakt gaat worden, in de nieuwbouw ruimte is voor een brandweerkazerne, is een vraag die dan aan de orde moet komen.

10.2 Inspraak

Eindverslag

als bedoeld in artikel 12 van de Inspraakverordening Rotterdam

met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Cool.

Vanaf vrijdag 20 augustus 2004 tot en met donderdag 16 september 2004 heeft het ontwerp ter inzage gelegen in het City-informatiecentrum, Coolsingel 197, Rotterdam.

Inspraakbijeenkomst

Op 27 september is in het City Informatiecentrum een inspraakbijeenkomst gehouden. Het verslag heeft met ingang van 10 december 2004 ter inzage gelegen en is toegezonden aan de aanwezigen die de wens daartoe te kennen hebben gegeven. Er zijn 16 schriftelijke zienswijzen ingediend.

De zienswijze van Kinderdagverblijf "de zeester", Eendrachtsplein 14, is gedateerd op 15 november en ontvangen op 22 november en daarmee ruimschoots te laat; bovendien maakt deze zienswijze melding van een nog na te zenden motivering. De overige zienswijzen worden hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

Schriftelijke zienswijzen

1. Van Veldhuizen Stadsontwikkeling b.v., William Boothlaan 4, 3012 VJ Rotterdam;
2. B. Haagman, Kortenaerstraat 18a II, 3012 VD Rotterdam;
3. R. van Boven, Schiedamsedijk 69e, 3011 EK Rotterdam;
4. P.P. de Winter, Schiedamsedijk 74e, 3011 EL Rotterdam;

5. J.M. Breuker en G.E. van der Most, Schiedamsedijk 65e, 3011 EJ Rotterdam

6. R. van Est en M. van Gils, Schiedamsedijk 73e, 3011 EG Rotterdam;

7. Fam. P.W. Stuckman, Oude Binnenweg 142, 3012 JH Rotterdam;

8. A.V. ter Stege, Kortenaerstraat 30-A, 3012 VE Rotterdam;

9. Bewonersorganisatie Cool, Schiedamse Vest 121, 3012 BH Rotterdam;

10. O. Prijor, Schiedamsedijk 60-C, 3011 EH Rotterdam;

11. Delta Projectontwikkeling BV, Postbus 9, 3300 AA Dordrecht;

12. Y.M. Spierings-Lameris, spier.yvonne@12move.nl, Schiedamsedijk 60 E, 3011 EH Rotterdam;

13. Woningbedrijf Rotterdam, Postbus 2370, 3000 CJ, Rotterdam;

14. Bouwfonds Real Estate Services b.v., Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken;

15. R.P. van der Giessen en M.E.J. Mersch, Kortenaerstraat 34 B, 3012 VE Rotterdam.

Ad 1. Van Veldhuizen Stadsontwikkeling b.v

10.2.1 Ad 1. Van Veldhuizen Stadsontwikkeling b.v

I. Inleiding

De reactie concentreert zich op de hoofdlijnen van de plannen voor het Baankwartier, dat is gelegen achter de woningen van Van Veldhuizen. Van Veldhuizen stelt dat er geen sprake is van een uitgekristalliseerd plan, waardoor het niet duidelijk is wat, waar, en hoe hoog, zal worden gebouwd.

Geconstateerd wordt dat het ontwerp voor wat het Baankwartier betreft als belangrijkste doelstellingen heeft: de bouw van een groot aantal woningen, het creëren van een levendig stadsmilieu (vergelijkbaar met Witte de Withstraat) d.m.v. een flexibele aanpak waarin marktpartijen een hoofdrol dienen te vervullen.

Aldus is - volgens Van Veldhuizen - het bestemmingsplan niet de juridische vertaling van een doorwrocht stedenbouwkundig plan, maar geeft het globaal aan welke functies op welke plek worden toegestaan.

Voorts neemt het voorontwerp enerzijds de bestaande bebouwingshoogtes als uitgangspunt, maar geeft het anderzijds aan B&W de wijzigingsbevoegdheid om bebouwing toe te staan tot maximaal 150 meter hoogte.

Hierdoor is er geen sprake van een uitgekristalliseerd plan. Er wordt tevens opgemerkt dat er tekeningen zijn met 6 torens, maar ook met minder dan 6 torens, terwijl op verschillende tekeningen het volume van de torens ook verschillend is. Van Veldhuizen is van mening dat het voorontwerp de burger geen zekerheid biedt omtrent de toekomstige bestemmingen noch omtrent de bouwkundige vorm van die bestemmingen.

Reactie:

Van Veldhuizen heeft gelijk waar aangegeven wordt dat er geen uitgekristalliseerd plan is bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid. Hoe uitgewerkt wordt, is binnen zeer strikte voorwaarden (zie artikel 19) aan marktpartijen overgelaten. In zoverre is er geen zekerheid over tijdstip en mate van realisatie.

Het bestemmingsplan geeft evenwel in eerste instantie bestemmingen die zijn gebaseerd op de huidige situatie en het huidige beleid. Dit is zeker wel uitgekristalliseerd te noemen.

Een wijzigingsbevoegdheid is een flexibiliteitsbepaling die is opgenomen om extra mogelijkheden te bieden.

II. Levendig stadsmilieu

Enerzijds nodigt volgens Van Veldhuizen het voorontwerp ontwikkelaars uit om in het plangebied onroerende zaken aan te kopen en anderzijds stimuleert het aspirant verkopers de verkoopprijs op te drijven.

Van Veldhuizen voorspelt dat vanwege de complexiteit van het project en het versnipperde eigendom, het geruime tijd zal duren voordat met de uitvoering van het project zal kunnen worden gestart.

De enorme renteverliezen, de sloopkosten, de reinigingskosten van de bodem en de bouw van parkeergarages maken het uitvoeren van de nieuwbouwplannen extra duur, derhalve ook de commerciële ruimten op de begane grond. Daarom zullen hier - volgens Van Veldhuizen - geen Bazar, Franse Slag of galeries gedijen. Hierdoor wordt volgens Van Veldhuizen het nagestreefde het nagestreefde "levendige stadsmilieu" een illusie.

Van Veldhuizen signaleert een enorme schaalsprong doordat t.o.v. de huidige kleinschalige bebouwing, o.a.doordat de Hoornbrekerstraat zal worden opgeheven en omdat de uitvoering van nieuwbouw zal worden uitgevoerd door kapitaalkrachtige projectontwikkelaars. Hierdoor is volgens Van Veldhuizen een geleidelijke organische ontwikkeling kansloos. Het resultaat hiervan zal zijn dat alle bebouwing tussen de Baan en de Schiedamsedijk zal moeten verdwijnen. De enige mogelijkheid die Van Veldhuizen ziet voor een gefaseerde uitvoering, is het hanteren van de in het voorontwerp gehanteerd driedeling. Van het gebied. Van Veldhuizen resumeert dit onderdeel als volgt:

De voorgestelde ontwikkeling voor het Baankwartier is zo complex dat een lassez-faire aanpak niet zal leiden tot het behalen van de gestelde doelen De gekozen aanpak lijkt volgens Van Veldhuizen meer te zijn geïnspireerd door politiek ideologische standpunten dan door een zakelijke analyse van de opgave, hetgeen als on-Rotterdams wordt gezien. Mocht realisatie wel mogelijk blijken te zijn, dan zou hierdoor een saai stukje Rotterdam erbij komen.

Het voorontwerp bestemmingsplan - bezien in samenhang met de grote ruimte die aan de markt wordt gelaten - biedt de gemeente onvoldoende sturingsinstrumenten om het doel "een levendig stadsmilieu" en de beoogde flexibiliteit, te realiseren.

Reactie

De bebouwing binnen de grens van de wijzigingsbevoegdheid kan gefaseerd plaatsvinden. Dat een gefaseerde ontwikkeling lastig is, is juist. Om faseerbaarheid mogelijk te maken zijn in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (art.19) een aantal zaken vastgelegd waaraan bij nieuwbouw moet worden voldaan om toekomstige kwaliteit te waarborgen. Zo moet bij een gefaseerde ontwikkeling binnen wijzigingsbevoegdheid II de Hoornbrekersstraat toegankelijk blijven zolang zich nog adressen aan deze straat bevinden. Ook dient altijd een basisblok gerealiseerd te worden van 25 meter hoog (gemengd programma), aansluitend bij bestaande bouwhoogtes in de omgeving. Ook is een voorwaarde opgenomen dat de hoogte van de begane grond aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat tenminste 4,5 meter hoog moet zijn. Dit om een variatie aan programma's mogelijk te maken. Een levendig stadsmilieu is gewenst maar met een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel is op de begane grond een grote variatie aan voorzieningen mogelijk. Er is echter bewust voor gekozen om ook wonen mogelijk te maken op de begane grond aan de Baan zodat het Baankwartier in de loop der tijd kan groeien van een gemengde woonbuurt naar een levendige binnenstadswijk. Aan de Schiedamsedijk en Schiedamse Vest mag niet worden gewoond op de begane grond waardoor het mogelijk wordt dat deze straten qua levendigheid het eerst van kleur verschieten.

III. De mogelijke bebouwing

Bij gebrek aan een duidelijk plan zegt Van Veldhuizen uit te gaan van de tekening die in gemeentelijke documenten het vaakst is herhaald, en waarop 6 woontorens staan vermeld. Eén toren achter de Schilderstraat, één op de GGD-locatie en vier achter de Schiedamsedijk 60-85. Geconstateerd wordt dat de torens worden gebouwd op een sokkel van 25 meter hoogte. Derhalve net zo hoog als de huidige bebouwing aan de westzijde van de Schiedamsedijk. Deze plint wordt volgens Van Veldhuizen opgetrokken 20-25 meter vanaf haar achtergevel. Als gevolg hiervan zullen alle huurders van Van Veldhuizen vanuit hun achterraam tegen de wand van de nieuwbouw aankijken.

Van Veldhuizen noemt als bijkomende effecten van de geprojecteerde nieuwbouw:

- de bezonning op de achtergevel en terrassen zal ernstig worden belemmerd, waarschijnlijk zal op de meeste terrassen na begin van het middaguur nauwelijks of helemaal geen zon meer aanwezig zij, hetgeen afhankelijk is van de precieze plek en hoogte van de bestaande en nieuwe bebouwing;
- het uitzicht op vanaf de bovenste verdiepingen tot aan de kranen in de Waalhaven - wordt ernstig

aangetast;
- de door de hoogbouw opgeroepen windhinder zal raamventilatie aan de achterzijde (de minst rumoerige kant) regelmatig onmogelijk maken en het verblijf op het terras beperken.

Reactie

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden, wordt meegewerkt en kan men verder gaan met planvorming.

De torens

Het wordt als een gemis ervaren dat wel de maximale hoogte en maximale oppervlakte van de footprints van de torens in het ontwerp zijn opgenomen, maar dat geen maximum wordt gesteld aan het aantal torens en evenmin een maximum in de onderlinge afstand tussen de torens. De mogelijkheid blijft open om een vrijwel gesloten wand van torens te bouwen met één of enkele meters tussenruimte.

Reactie:

Deze opmerking heeft geleid tot een toevoeging in artikel 19 lid 1 onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte door tussen het 4e en 5e aandachtsstreepje toe te voegen:

- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen.

Flexibiliteit bestemmingsplan

Reclamante vindt de regeling die moet zorgen voor bijsturing van hoogbouwplannen als hier voorgesteld veel te mager.

Het gaat haar vooral om de (magere) zinsnede: "Het mag geen hoogbouw zijn die zich volledig onttrekt aan de omgeving en daarmee geen relatie legt met het karakter en de bijzondere kenmerken van het Baankwartier".

In de visie van reclamante wordt juist "het karakter en de bijzondere kenmerken van het Baankwartier" op grote schaal gesloopt.

Reactie:

Zoals gezegd, staan de voorwaarden voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 19. De aangehaalde passage staat in de toelichting op blz. 28 en heeft betrekking op het met "wijzigingsbevoegdheid I" aangegeven blok Schilderstraat.

De zin is onderdeel van een paginagrote passage die begint met de zin: Het blok tussen de Schilderstraat en de Blekerstraat zal, mits zich kansen voor herontwikkeling voordoen, op verschillende manieren aangepakt kunnen worden. Daarna volgt een weergave van de gemeentelijke visie op dit gebied.

De constatering dat karakter en bijzondere kenmerken van het Baankwartier zo op grote schaal worden gesloopt blijft geheel voor rekening van Van Veldhuizen en wordt in zijn algemeenheid niet gedeeld.

Indien Van Veldhuizen wil wijzen op het gevaar dat een bouwplan tot die gevreesde uitkomst zou kunnen leiden, heeft hij gelijk. Dat risico is een consequentie van de gekozen flexibiliteit.

Belangen omwonenden en financiële optimalisatie

Volgens reclamante biedt het voorontwerp - bij financiële optimalisatie van de plannen - geen garantie dat voldoende rekening zal worden gehouden met de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

Reactie:

Gebruikmaken van een wijzigingsbevoegdheid is ook aan regels gebonden.

Uiteraard wordt een ontwerpwijzigingsplan pas door burgemeester en wethouders in procedure gebracht indien zij van oordeel zijn dat er voldoende rekening met die belangen zal worden gehouden. Mochten belanghebbenden daar anders over denken dan krijgen zij daarna de gelegenheid dit in het kader van de inspraak naar voren te brengen. Daarna zal het al dan niet aangepaste wijzigingsplan wederom ter inzage liggen en krijgen zij de kans om zienswijzen in te dienen.

Alvorens het wijzigingsplan vast te stellen dienen burgemeester en wethouders de zienswijzen af te wegen. Het vastgestelde wijzigingsplan moet daarna door gedeputeerde staten worden goedgekeurd.

De bedoelde garantie is dus aanwezig.

IV. Ernstige aantasting woongenot

De plannen tasten volgens reclamant "ons woongenot" ernstig aan, en dientengevolge eveneens de waarde van de woningen.

Volgens reclamant valt - indien de belangen van de huidige bewoners enerzijds worden afgewogen tegen de belangen van de toekomstige bewoners, de grootschaligheiddrang en het marktwensdenken van de gemeente anderzijds-, die belangenafweging in het nadeel van de huidige bewoners.

Reactie:

Zoals hiervoor vermeld, moet de afweging gemaakt worden als er een wijzigingsplan is; de idee dat die afweging altijd in het nadeel van omwonenden zal uitvallen, is op zijn minst voorbarig.

Bijsturen

Bij handhaving van de huidige bestemmingsplanmethodiek zou het plan volgens reclamante

In de volgende zin moeten worden gewijzigd.

1. Conform het voorstel blijft de hoogte van de sokkel aan de kant van de Schiedamsedijk beperkt tot 10 meter. De hoogte van de rest van de onderbouw dient evenwel beperkt te blijven tot 15 meter.
2. In het hele plangebied: maximaal 3 torens met een footprint van maximaal 700 m2, te situeren op plekken waar de overlast voor omwonenden het minst is.
3. Een serieuze behandeling van het voorontwerp vereist dat het wordt voorafgegaan door onderzoeken betreffende de gevolgen van de bouwplannen voor de bezonning en voor de windsterkte. Als middelen voor deze onderzoeken worden genoemd: schaduwdiagrammen en windtunnelproeven.

Reactie:

1. De hoogte van het basisblok blijft aan de zijde van de Schiedamsedijk beperkt tot 10 meter zoals nu ook opgenomen in het plan. De hoogte van 25 meter aan de zijde van de Baan is acceptabel omdat deze hoogte op meerdere plaatsen al voorkomt in het Baankwartier. Aan de Baan en aan de Hoornbrekersstraat staan incidenteel gebouwen met hoogtes van 15 meter en meer.
2. Deze opmerking heeft geleid tot een toevoeging in artikel 19 lid 1 onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte door tussen het 4e en 5e aandachtsstreepje toe te voegen: - Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen.
3. Wanneer concrete bouwplannen zich aandienen worden vroegtijdig de aspecten windhinder, bezonning en uitzicht onderzocht. De resultaten hiervan zijn deel van het wijzigingsplan dat wederom ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

Schrappen wijzigingsbevoegdheid in het plan en oprichten grondbank

Reclamante vindt dat de wijzigingsbevoegdheid in het plan moet worden geschrapt, zodat een conserverend plan resteert. Volgens reclamante zorgt de wijzigingsbevoegdheid namelijk voor prijsopdrijving van onroerende zaken binnen het plangebied.

Op grond van een conserverend plan kan gedurende de planperiode met toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten worden overgegaan tot het aankopen van onroerende zaken voor een redelijke prijs. Om de risico's voor de gemeente te beperken kan volgens reclamante via een vorm van PPS een gezamenlijke grondbank worden opgericht, die renteverliezen en andere kosten verrekent met toekomstige opbrengsten. Tegelijkertijd wordt gezamenlijk gewerkt aan de uitwerking van het stedenbouwkundig masterplan. In dit masterplan krijgt de nieuwe bebouwing een definitieve plek en

vorm.

Tevens wordt daarin duidelijk gemaakt welke bestaande bebouwing in het plan kunne worden geïntegreerd. Ten slotte kan hierin tevens het hoognodige inpandige parkeren worden opgelost.

Voordelen van de voorstellen

Reclamant is van oordeel dat planontwikkeling via PPS, gecombineerd met een toepassing van het gemeentelijk voorkeursrecht de gemeente méér en waarschijnlijk voldoende sturingsmogelijkheden biedt om te zorgen voor een echt levendige stadswijk, een mengeling van oud en nieuw, en een versterking van het culturele en culinaire uitgaansmilieu in de Witte de Withstraat.

Aan omwonenden en overige belanghebbenden verschaft een uitgewerkt plan, volgens reclamante, de gewenste duidelijkheid over de mate waarin in de toekomst hun belang wordt gediend of geschaad.

Reactie

Voor de vestiging van de WVG moet de gemeente aan een aantal voorwaarden voldoen, voor de opmerking van reclamant is relevant dat de vestiging kan plaatsvinden als het toekomstig gebruik afwijkt van het huidige gebruik of als er sprake is van uitbreidingscapaciteit. Na vestiging van het voorkeursrecht dient binnen drie jaar een ontwerpbestemmingsplan te zijn uitgewerkt waarin het beoogde gewijzigde gebruik en/of de uitbreidingscapaciteit is uitgewerkt waarmee dit bestemmingsplan dient als grond voor hervestiging van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Door een conserverend bestemmingsplan op te stellen voldoet de gemeente Rotterdam niet aan de bovenstaande criteria om de Wet Voorkeursrecht te kunnen vestigen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om op dit moment het initiatief voor de ontwikkeling van het Baankwartier over te laten aan de markt. Dit betekent dat indien de markt komt met een goed voorstel om tot een PPS te komen en dit past bij de doelstellingen van de gemeente voor de ontwikkeling van het Baankwartier, een samenwerking niet wordt uitgesloten. De gemeente heeft op diverse plekken in het Baankwartier vastgoed in haar bezit. Dit betekent dat naast de invloed die er door de wijzigingsbevoegdheid is op een bouwplan, er ook invloed is als het gemeentelijk onroerend goed noodzakelijk is voor de ontwikkeling. De gemeente heeft hierdoor voldoende sturingsmogelijkheden.

Door de wijzigingsbevoegdheid zonder meer te schrappen zou als gemeente het signaal gegeven worden dat er in de komende bestemmingsplanperiode niets te verwachten is, dit zou een onjuist signaal zijn. Op de korte termijn (tot 2010) zet de gemeente actief (capaciteit en financiële middelen) in op andere ontwikkellocaties.

10.2.2 Ad 2. B. Haagman

Geklaagd wordt dat dit voorontwerp - in tegenstelling tot het bestemmingsplan Cool uit 1980 - geen esthetisch-historische kwalificatie toekent aan de panden in de Kortenaerstraat.

Het voorontwerp voorziet in nogal wat veranderingen in de Kortenaerstraat.

Deze straat vormt dé verbinding tussen de Westersingel en de Schiedamsesingel en is door het karakter van haar bebouwing en door het brede profiel sterk medebepalend voor het beeld en de sfeer van Cool Zuid.

Om die specifieke, statige, eind 18e en begin 19e eeuwse uitstraling te behouden, pleit reclamant er voor om in het voorontwerp de kwalificaties "monumentwaardig", "beeldondersteunend", en "genoemd in de lijst van Roterodamum", niet te laten vallen, maar om - zoals in 1980 het geval was - deze kwalificaties op te nemen in een architectonische kwaliteitskaart en deze kwaliteitskaart deel te laten uitmaken van het voorontwerp.

Reclamant zegt het buitengewoon te zullen betreuren wanneer liefdeloos handelen van corporaties en andere speculanten nog meer ruimte zou krijgen door omissies in het bestemmingsplan.

Reactie.

In het voorontwerpbestemmingsplan is bewust gekozen voor een globaler en flexibeler opzet dan die in het bestemmingsplan van 1980, om zo een grotere variatie in voorzieningen en bouwmogelijkheden aan te brengen. Niettemin wordt de structuur van oud Cool, waar de Kortenaerstraat deel van uitmaakt,

gekoesterd in bouwhoogtes en rooilijnen. Hiermee wordt de stedenbouwkundige kwaliteit voldoende gewaarborgd en is er toch flexibiliteit om ook nieuwe gebouwen in te passen binnen de bestaande structuur. Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn reeds beschermd en hiervan is een lijst als bijlage opgenomen bij het voorontwerp. Op dit moment vindt wel een inventarisatie plaats van nieuwe gemeentelijke monumenten in Rotterdam. In het plangebied Cool zal dit ongetwijfeld ook nieuwe monumenten opleveren.

10.2.3 Ad 3. R. van Boven

Het voorontwerp laat bewoners in grote onzekerheid voor wat betreft de maximum bouwhoogte, aantal torens en de hoeveelheid parkeervoorzieningen.

Reclamant noemt de volgende negatieve gevolgen die de bouw van een 25 meter hoog blok (plint) met daarboven een aantal torens tot 150 meter hoogte zal hebben voor de bebouwing aan de Schiedamsedijk:

1. ernstige belemmering van de bezonning van bestaande bebouwing;
2. achteruitzicht van bestaande bebouwing en de functie van de dakterrassen zullen verdwijnen;
3. plint en torens doen het uitzicht over de Rotterdamse skyline (tot aan de havens) verdwijnen;
4. toren en plinten tasten de privacy van woningen en dakterras in ernstige mate aan;
5. hoogbouw zal de windkracht sterk beïnvloeden, waardoor de ventilatie in bestaande bebouwing sterk zal worden bemoeilijkt;
6. de toename van het aantal woningen zal het autoverkeer in de wijk sterk vergroten, terwijl de parkeerfaciliteiten in dit plan niet dienovereenkomstig worden vergroot.

Volgens reclamant zullen de genoemde aspecten leiden tot een waardedaling van bestaande bebouwing en een vermindering van het woongenot, terwijl een verlevendiging van het stadsmilieu een utopie lijkt.

Reactie

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden, wordt meegewerkt aan verdere planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

Bij nieuwe bouwlocaties dient op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen, in de parkeerbehoefte te worden voorzien. De parkeernormen zoals gesteld in de bouwverordening zijn van toepassing op toekomstige bouwplannen in het gebied.

Uit verkeersonderzoek blijkt dat de bestaande wegenstructuur in en om het gebied de extra verkeersbewegingen goed kan afwikkelen.

10.2.4 Ad 4. P.P. de Winter

1. Onaanvaardbaar verlies van woongenot door hoogbouw tot 150 meter

De gronden voor dit "onaanvaardbare" verlies aan woongenot wordt gebaseerd op de volgende gronden:

1. verlies privacy en unieke uitzicht vanaf dakterras;
2. afname bezonning en toename windhinder;
3. geluid- en stankoverlast vanaf de pal achter de slaapkamers geprojecteerde parkeergarages.

Voorgesteld wordt (zie einde brief) de bouwhoogte te beperken tot 75 meter en om met windtunnelproeven en schaduwdiagrammen te onderzoeken in hoeverre overlast voor omwonenden tot een minimum kunnen worden beperkt.

Reactie

Verwezen zij naar de hiervoor ad 3 gegeven reactie.

Bovendien zal in toekomstige bouwplannen aandacht worden besteed aan vormgeving, logistiek en

technische inrichting van de parkeergarages, zodat van geluid- en stankoverlast in de omgeving (bewoners Schiedamsedijk) geen sprake is.

2. Doelrealisatie

Reclamant betwijfelt of de gestelde doelen zullen kunnen worden gerealiseerd: kleinschalige programma's in het Baankwartier, en een hoogstedelijk metropolitaans woongebied waarin in hoge mate sprake is van een mix van wonen, werken cultuur etc.

Als de plannen worden gerealiseerd zal het aantal bestaande woningen, 2200, verdubbelen. Dit zou tot gevolg hebben dat in het Baankwartier even veel woningen zouden worden bijgebouwd als er nu nog aanwezig zijn in de gehele wijk Cool ten zuiden van de Westblaak: 1500.

Dit roept bij reclamant de vraag op of er dan nog ruimte overblijft voor kleinschaligheid de gezelligheid zoals het voorontwerp tevens beoogt. Voor wat betreft de gezelligheid op de begane grond toont volgens reclamant de huidige "Hoge Heren" achter het Vasteland duidelijk de toekomstige ongezellige contouren van het Baankwartier. Dit wordt volgens reclamant niet veroorzaakt door het beoogde leefmilieu met kleinschalige programma's op de begane grond, maar door een onaantastbaar hoog parkeerblok met in de plint slechts één winkel.

Aan het einde van de brief geeft reclamant aan het streven te komen tot een levendige stadswijk met een hoogstedelijke metropolitaanse uitstraling van harte te ondersteunen. Maar de gekozen weg om dit realiseren niet de mogelijkheden daartoe biedt. Hij pleit i.v.m. de kwetsbaarheid van dit unieke binnenstedelijke gebied voor werkelijk origineel plan dat de Rotterdamse binnenstad weer internationaal op de kaart kan zetten als meest vooruitstrevende architectuur- en stedenbouwstad in Nederland.

Reactie:

Het toevoegen van meer woningen in dit deel van de binnenstad is de voornaamste reden om in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheden kunnen worden gebruikt wanneer plannen aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid woningen is er daar één van. Ook is als voorwaarde opgenomen dat de hoogte van de begane grond aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat tenminste 4,5 meter moet zijn. Dit om een variatie aan programma's mogelijk te maken. Een levendig stadsmilieu is gewenst maar met een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel is op de begane grond een grote variatie aan voorzieningen mogelijk gemaakt. Er is echter bewust voor gekozen om ook wonen mogelijk te maken op de begane grond aan de Baan, zodat het Baankwartier in de loop der tijd kan groeien van een gemengde woonbuurt naar een levendige binnenstadswijk. Aan de Schiedamsedijk en Schiedamse Vest mag niet worden gewoond op de begane grond waardoor het mogelijk wordt dat deze straten qua levendigheid het eerst van kleur verschieten. Parkeren is aan de Baan niet toegestaan maar wordt voorzien in garages aan de zijde van de 1e Blekerhof.

3. Bijkomende redenen waarom reclamant het voorontwerp onaanvaardbaar vindt:

Het Baankwartier heeft momenteel 4 gevelwanden met een gevellengte van circa 320 meter. Binnen deze vier gevelwanden is sprake van een grote diversiteit aan kleinschalige bedrijvigheid.

Indien conform het voorontwerp de Hoornbrekerstraat wordt opgeheven en de noodzakelijk geachte parkeergarages aan de 1e Blekerstraat worden gerealiseerd, zal deze bedrijvigheid tot een kwart worden teruggebracht.

Slechts aan de Baan zelf maakt het voorontwerp een kleinschalig te ontwikkelen plint mogelijk. Reclamant vindt deze achteruitgang in bedrijvigheid onaanvaardbaar en bovendien in tegenspraak met de wensen van de plannenmakers.

In weerwil van de wens van het voorontwerp zullen non-profitorganisaties (t.b.v. de culturele diversiteit) zich niet kunnen vestigen in het plangebied; dit vanwege de hoge ontwikkelingskosten van nieuwbouw. Handhaving van bestaande bebouwing in het Baankwartier met veelal lage huren zal veel eerder leiden tot het gewenste resultaat.

De levendigheid op straatniveau die het voorontwerp voor ogen heeft zal niet gerealiseerd kunnen worden doordat de verkeersdruk op het relatief kleine Baankwartier buiten proporties zal zijn. Ook zal voor omwonenden sprake zijn van onaanvaardbare verkeersoverlast.

Reactie:

Het bestemmingsplan bestemt de bestaande situatie in het Baankwartier en voegt wijzigingsbevoegdheden toe. Er wordt dus geen bedrijvigheid wegbestemd. Wanneer in de toekomst in het Baankwartier herontwikkeld gaat worden, is in het basisblok tot 25 meter hoog ruimte voor allerhande bedrijvigheid en voorzieningen. In oppervlakte neemt de hoeveelheid beschikbare ruimte niet af. De huurprijzen zullen bij nieuwbouw wel hoger zijn. Tegelijkertijd wordt in de rest van Cool de begane grond (van de bestaande bebouwing) flexibel bestemd waardoor per saldo meer ruimte beschikbaar is voor kantoren en bedrijven. Zo kunnen ook in deze delen van Cool gemengde straten ontstaan.

Bij nieuwe bouwlocaties dient op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen, in de parkeerbehoefte te worden voorzien. De parkeernormen zoals gesteld in de bouwverordening zijn van toepassing op toekomstige bouwplannen in het gebied. Uit verkeersonderzoek blijkt dat de bestaande wegenstructuur in en om het gebied de extra verkeersbewegingen goed kan afwikkelen.

10.2.5 Ad 5. J.M. Breuker en G.E. van der Most

Reclamanten vinden het plan in het algemeen vaag, waardoor het moeilijk is bezwaren te concretiseren.

Als persoonlijke bezwaren tegen de hoogbouw noemen zij:

1. verlies privacy en bezonning in woning en op dakterras;
2. windhinder en toename verkeersdruk tijdens spitsuren;
3. luchtvervuiling, geluidsoverlast als gevolg van toename verkeer door realisering parkeergarages.

Als bezwaren die het persoonlijk belang van de bewoners overstijgen noemen zij:

1. het verdwijnen van betaalbare ruimten voor kleinschalige sociaal/maatschappelijke bedrijven en instellingen;
2. de nu bestaande levendigheid die juist versterking nodig heeft wordt teruggedrongen of verdwijnt op sommige plekken helemaal.

Reactie:

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft, zoals eerder opgemerkt, consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden wordt verder gegaan met planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. Milieuonderzoek heeft uitgewezen dat de toename van verkeer in het Baankwartier niet zorgt voor een onaanvaardbare geluid- en stankoverlast voor de omgeving. In toekomstige bouwplannen wordt aandacht besteed aan de vormgeving, logistiek en technische inrichting van de parkeergarages zodat van geluid- en stankoverlast in de omgeving (bewoners Schiedamsedijk) geen sprake is.

Het bestemmingsplan bestemt de bestaande situatie in het Baankwartier en voegt wijzigingsbevoegdheden toe. Er wordt dus geen bedrijvigheid wegbestemd. Wanneer in de toekomst in het Baankwartier herontwikkeld gaat worden, is in het basisblok tot 25 meter hoog ruimte voor allerhande bedrijvigheid en voorzieningen. De huurprijzen zullen bij nieuwbouw wel hoger zijn. Tegelijkertijd wordt in de rest van Cool de begane grond (van bestaande bebouwing) flexibel bestemd waardoor per saldo meer ruimte beschikbaar is voor kantoren en bedrijven. Zo kunnen ook in deze delen van Cool gemengde straten ontstaan. Ook betaalbare ruimten voor kleinschalige sociaal/maatschappelijke bedrijven en instellingen zijn daar te vinden.

Door het toevoegen van meer woningen in het Baankwartier wordt de levendigheid ook versterkt, met name in de avonduren en in het weekend.

10.2.6 Ad 6. R. van Esten M. van Gils

1. Bezwaar als bewoners Schiedamsedijk

Het voorontwerp gaat, voor wat betreft de transformatie van het Baankwartier, ten koste van een reeds bestaande kwalitatief hoogstaande woningvoorraad (+/- 100 woningen aan de Schiedamsedijk).

De effectuering van de maximale uitbreidingsmogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid biedt zal tot gevolg hebben dat van de kwaliteit van de woning van reclamanten weinig over zal blijven:

1. het panoramisch uitzicht vanaf het dakterras zal verdwijnen;
2. de bezonning van het dakterras en de westgevel wordt ernstig verminderd (en daarmee ook de natuurlijke opwarming van de woning in de winterperiode;
3. drastische aantasting van de privacy in woning en op dakterras;
4. gezien de dominantie van de westelijke wind wordt ernstige windhinder van de torens verwacht;
5. potentiële geluid- en stankoverlast afkomstig van de te realiseren parkeergarages aan de 1e Blekerhof.

Reactie:

Verwezen zijnaar de reacties gegeven ad 3, 4 en 5.

2. Wijzigingsbevoegdheid

Bij de gekozen flexibele planvorm gaan marktpartijen een hoofdrol vervullen. Omwonenden kregen geen concreet uitgekristalliseerd plan voorgelegd gekregen, maar een plan met theoretische mogelijkheden t.a.v. de programmatische invulling, bouwhoogten, bouwvolumes, parkeeroplossingen en verkeersafhandeling.

Door reclamanten wordt betwijfeld of dit voorontwerp hen als omwonenden en woningbezitter voldoende juridische zekerheid biedt. Daarnaast wordt ook nog betwijfeld of de gekozen planvorm het door de gemeente beoogde levendige stadsbeeld en gedifferentieerde woningvoorraad zal opleveren.

Reactie:

Gebruikmaken van een wijzigingsbevoegdheid is ook aan juridische regels gebonden.

Belanghebbenden krijgen, net als in het geval van dit voorontwerp, bij het voorontwerp van een wijzigingsplan de gelegenheid in het kader van de inspraak zienswijzen naar voren te brengen. Daarna zal het al dan niet aangepaste wijzigingsplan wederom ter inzage liggen en krijgen zij de kans om zienswijzen in te dienen.

Alvorens het wijzigingsplan vast te stellen dienen burgemeester en wethouders de zienswijzen af te wegen. Het vastgestelde wijzigingsplan moet daarna door gedeputeerde staten worden goedgekeurd.

3. verkeer

In het voorontwerp wordt niet overtuigend aangetoond hoe problemen t.a.v. parkeren en verkeersafwikkeling in dit lastige binnenstedelijke plangebied, Baankwartier, zullen worden opgelost. Een integrale aanpak van deze problemen die voor omwonenden ook aanvaardbaar is, is volgens reclamanten moeilijk vanwege het versnipperde eigendom van de aanwezige onroerende zaken. Bovendien is de grond wellicht zwaar vervuild, hetgeen ruimte biedt aan grondspeculanten. Het gevolg hiervan is dat de grondprijs dusdanig wordt opgedreven dat het realiseren van een goed plan voor de stad en de omwonenden onmogelijk is.

Er kunnen volgens reclamanten misschien wel acceptabele (dure) woningen worden gerealiseerd, maar blijft van de beoogde levendige plint met kleinschalige bedrijvigheid weinig over. Reclamanten pleiten daarom voor de ontwikkeling van een belangrijk complex als het onderhavige niet over te laten aan marktpartijen, maar dat de gemeente als zodanig met een realistisch plan moet komen. Dit achten zij in het belang van de stad.

Reactie:

Bij nieuwe bouwlocaties dient op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen, in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

De parkeernormen zoals gesteld in de bouwverordening zijn van toepassing op toekomstige bouwplannen in het gebied. Uit verkeersonderzoek blijkt dat de bestaande wegenstructuur in en om het gebied de extra verkeersbewegingen goed kan afwikkelen.

Het toevoegen van meer woningen in dit deel van de binnenstad is de voornaamste reden om wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheden kunnen worden gebruikt wanneer

plannen aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid woningen is er daar één van. Ook is als voorwaarde opgenomen dat de hoogte van de begane grond aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat tenminste 4,5 meter moet zijn om een variatie aan programma's mogelijk te maken. Een levendig stadsmilieu is gewenst maar met een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel is op de begane grond een grote variatie aan voorzieningen mogelijk gemaakt. Met het introduceren van de wijzigingsbevoegdheden kan de gemeente nog voldoende sturen in de gewenste ontwikkeling van het gebied.

4. Aanbevelingen en bezwaren

De enige garantie dat een kleinschalige invulling van de plint en daarmee de levendigheid op het maaiveld wordt gerealiseerd, kan volgens reclamanten slechts worden geboden door een integraal plan voor het Baankwartier te ontwerpen, eventueel via PPS omdat slechts op deze wijze belangen van omwonenden en toekomstige bewoners kunnen worden veiliggesteld.

Reactie

Teneinde de huidige "kleinschalige" verschijningsvorm van het gebied te handhaven zal aan artikel 19 lid 1, onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte wordt toegevoegd: -De op de begane grond toegestane functies mogen niet meer dan 200m2 per vestiging bedragen.

Reclamanten menen dat de hoogte van de plint moet worden teruggebracht naar 15 meter om de privacy van de bewoners van de Schiedamsedijk te garanderen. Windhinder en aantasting bezonning moeten worden gereduceerd en de te verwachten hinder met de daartoe geëigende testmethoden worden vastgesteld. Elk toekomstig plan moet volgens reclamanten voldoen aan deze eisen.

Woontorens mogen niet hoger zijn dan 80 meter, en er mogen niet meer dan 2 worden gebouwd.

Het parkeren moet integraal en geïntegreerd worden ontworpen; parkeren op het maaiveld wordt als de beste methode beschouwd.

Reactie:

De hoogte van het basisblok blijft aan de zijde van de Schiedamsedijk beperkt tot 10 meter zoals nu ook opgenomen in het plan. De hoogte van 25 meter aan de zijde van de Baan is echter acceptabel omdat deze hoogte op meerdere plaatsen al voorkomt in het Baankwartier. Aan de Baan en Hoornbrekersstraat staan incidenteel al gebouwen met hoogtes van 15 meter en meer. Wanneer concrete bouwplannen zich aandienen worden vroegtijdig de aspecten windhinder, bezonning en uitzicht onderzocht. De resultaten hiervan zijn deel van het wijzigingsplan dat wederom ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

Om een behoorlijke hoeveelheid woningen toe te kunnen voegen in het gebied is hoogbouw een instrument. Per bouwplan wordt bekeken wat een acceptabele hoogte is, met een maximum van 150 meter.

Zoals reeds eerder opgemerkt,zal in artikel 19 lid 1, onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte tussen het 4e en 5e aandachtsstreepje toegevoegd worden: "- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen."

Bij nieuwe bouwlocaties dient op eigen terrein, in gebouwde voorzieningen, in de parkeerbehoefte te worden voorzien. De parkeernormen zoals gesteld in de bouwverordening zijn van toepassing op toekomstige bouwplannen in het gebied. Het parkeren is nu voorzien aan de 1e Blekerhof in parkeergarages tot 10 meter hoog.

Ter versterking van het stedelijke beeld van de Schiedamse Vest wordt aanbevolen onderzoek te doen naar de mogelijkheid te bouwen in het verlengde van het Oogziekenhuis, volgens het principe va neen stedelijke plint met daarop een realistische woontoren (maximaal 80 meter). Hierdoor ontstaat er een natuurlijke verbinding met de Witte de Withstraat en de het Vasteland. Het Baankwartier kan volgens reclamanten dan worden ingezet voor kleinschalige stedelijke functies en woonfuncties. Hierdoor verdwijnt wel het beoogde plein tussen het Baankwartier en de Schiedamsesingel.

Maar reclamanten geven aan te twijfelen aan de kwaliteit van zo'n plein dat zal worden gesneden door een autosluiproute.

Reactie:

Het toevoegen van hoogbouw in de tweede lijn (achter de bebouwing aan de Schiedamsedijk) sluit aan bij het principe zoals dat al bestaat aan de Coolsingel. Het is dus wenselijk aan deze lijn vast te houden en hoogbouw toe te voegen binnen de hoogbouwzone, zoals aangegeven in het hoogbouwbeleid. De locatie aan de Schiedamse Vest valt buiten deze hoogbouwzone. Bovendien biedt de open ruimte aan de Schiedamse Vest licht en lucht aan de nieuwbouw in het Baankwartier. Een kwaliteitsslag van het totale plein inclusief een goede inpassing van de Schiedamse Vest in dit geheel is wel een noodzakelijke voorwaarde voor toekomstige verdichting.

Er wordt aanbevolen het aantal horecazaken en de maximale vloeroppervlakte aan horeca binnen het plangebied limitatief vast te stellen.

Reactie:

Voor de horecaontwikkeling in heel Cool is het bestaande horecabeleid als uitgangspunt genomen. Daarin zijn bewust keuzes gemaakt om in bepaalde gebieden het aantal horecazaken niet verder te laten toenemen (Witte de Withstraat, Oude Binnenweg) terwijl in andere gebieden uitbreiding van het aantal horecazaken kan bijdragen aan levendiger gebied. In het Baankwartier kan horeca bijdragen aan het gewenste levendige stadsmilieu en daarom is niet gekozen voor een beperking in het aantal zaken of het aantal m².

Resumerend zijn reclamanten van oordeel dat in het centrum geen sprake is van woningdifferentiatie, er wordt niet gebouwd voor gezinnen met kinderen. De toekomstvisies concentreren zich te veel op woningen in het duurdere segment. De toekomstvisies gaan ook daarvan uit. Dit versterkt een negatieve ontwikkeling die reeds in Rotterdam aan de gang is: in plaats van een gevarieerd woningaanbod in het centrum ontstaat een sterke tweedeling van woningtypes. Het puur bouwen voor hogere inkomens zorgt volgens reclamanten niet voor het terugdringen van het niet noodzakelijke autoverkeer. Dit alles draagt volgens reclamanten niet bij aan de ontwikkeling van een hoogstedelijk metropolitaans woongebied.

Reactie:

Het is gemeentelijk beleid om in de binnenstad meer woningen te bouwen voor midden- en hogere inkomensgroepen. Over het algemeen gaat het dan ook om grotere woningen die ook plaats kunnen bieden aan gezinnen. Het bestemmingsplan maakt een grote diversiteit aan woningtypologieën mogelijk in het Baankwartier waardoor geen sprake is van uitsluiting van bepaalde groepen of een tweedeling in woningtypes.

10.2.7 Ad 7. Fam. P.W. Stuckman

Uitbreiding Horeca

Reclamant is het niet eens met het voornemen om de overdaad aan horeca in haar woonomgeving te legaliseren en in bepaalde gevallen zelfs uit te breiden. De familie baseert haar standpunt op bijlage 2(?) "Aanwezige Horeca mei 2003 Cool" en de legenda bij de kaart "Horecaontwikkeling Cool", bijlage behorende bij artikel 3, lid 10, beide onderdeel van het voorontwerp. Sedert de explosieve toename van horeca in hun woonomgeving (1980) is het leefklimaat in het gebied ernstig verslechterd.

De achteruitgang heeft zich sindsdien alleen maar voortgezet. De oorzaak hiervan is tweeledig. Enerzijds door de mentaliteitsverandering van het publiek en anderzijds als gevolg van het onofficiële beleid om stadsdelen op te offeren aan datzelfde publiek in het kader van de tolerantie en het bevorderen van de gezelligheid in Rotterdam dat naar veler objectieve mening een afstotelijke stad is.

De familie klaagt erover dat binnen een straal van 10 meter rondom haar huis zich 6 café's van gering gehalte bevinden.

Er wordt tot diep in de nacht veel geluidsoverlast veroorzaakt door muziek en geschreeuw van

terrasbezoekers en het geronk van vijf airconditioners aan de achterzijde van de café 's. hierdoor lukt het slapen in de achterslaapkamer van de woning moeilijk.

Vanwege de geluidsoverlast acht de familie de ruimten aan de voorkant van haar huis onbewoonbaar en slechts geschikt als opslagruimte. Na verdiscontering van inflatie en woningprijsstijging hebben de geschetste ontwikkelingen geleid tot een waardedaling van de eigen woning met 90%.

Op grond van vorenstaande overwegingen en andere niet ter zake doende argumenten heeft de familie bezwaar tegen elke vorm van (mogelijke) verruiming van horeca in haar omgeving c.q. tegen datgene wat het ontwerp te dien aanzien impliceert. De gemeente staat volgens de familie al enkele jaren onder druk om haar verantwoordelijkheid te nemen inzake het leefbaar wonen in deze stad. Daarom ligt het volgens haar meer voor de hand dat de gemeente - in plaats van een horecastimuleringsbeleid - de beteugeling daarvan ter hand neemt; onder meer door sluiting van horecaondernemingen vóór middernacht, sluiting van terrassen vóór 23 uur en Politiecontrole op geluidsoverlast door horeca.

De familie wil op de hoogte worden gehouden van het verloop van de procedure zodat ze -zo nodig - naar de Ombudsman kan stappen.

Reactie:

De Oude Binnenweg is bestemd conform de huidige situatie en conform het door de gemeenteraad vastgestelde horecabeleid.

Het bestemmingsplan doet op dit onderdeel niet meer dan de bestaande situatie en het beleid vastleggen.

10.2.8 Ad 8. A.V. ter Stege., Kortenaerstraat 30-A

Kortenaerstraat

Reclamant pleit ervoor om in het voorontwerp de kwalificaties "monumentwaardig" en "beeldondersteunend" op te nemen. Deze kwalificaties kregen ze in 1980. Juist deze kwalificaties waren volgen reclamant de reden voor de fraaie renovatie en herinrichting van de Kortenaerstraat in 2002/2003. Daarbij werd sterk de nadruk gelegd op het statige karakter van een groot aantal panden aan de Kortenaerstraat. De particuliere woningverbetering heeft volgens reclamant ook sterk bijgedragen aan de hervonden allure van de Kortenaerstraat, die lange tijd dreigde af te glijden tot een verlopen straat.

Reactie:

Verwezen zij naar de ad 2 gegeven reactie.

10.2.9 Ad 9. Bewonersorganisatie Cool

De bewonersorganisatie vraagt met het oog op de functiemenging die het voorontwerp wil bevorderen (horeca, kunst, galeries, ateliers, werkplaatsen) aandacht voor de volgende aspecten:

- de verkeersveiligheid aan de Schiedamse Vest (drukke straat dwars door een plein heen);
- plaats voor bijzondere voorzieningen (heroïneverstrekking, meideninternaat, Pameijerprojecten;
- de verbinding tussen Cool-Noord en Cool Zuid;
- een soepel horecabeleid voor het Witte de Withkwartier;
- de groenkwaliteit van het Landje (hoogwaardig).

Reactie:

Door de begane grond van alle gebouwen in Cool flexibel te bestemmen wordt een mix van functies en daarmee een gemengd stedelijk milieu mogelijk. Verbindingen (bijvoorbeeld tussen Cool noord en zuid) kunnen worden versterkt maar ook de leefbaarheid en veiligheid wordt verbeterd. Maatschappelijke voorzieningen zijn op vele plaatsen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan waardoor de huisvesting van deze voorzieningen juridisch mogelijk is. De horecaontwikkeling in Cool sluit aan bij het gemeentelijk horecabeleid wat inhoudt dat uitbreiding van horeca in de Witte de Withstraat niet meer mogelijk is, maar wel rond de Schiedamse Vest en de Schiedamsedijk en in het Baankwartier.

Een kwaliteitsslag van het totale plein Het Landje inclusief een goede inpassing van de Schiedamse Vest in dit geheel is een noodzakelijke voorwaarde voor toekomstige verdichting in het Baankwartier.

10.2.10 Ad 10. O. Prijor, Schiedamsedijk 60 C

Geklaagd wordt over:

- teruggang leefbaarheid door verlies van zonlicht bij keuken, serre en slaapkamer;
- verlies uitzicht vanuit bovenstaande ruimten door komst parkeergarage;
- reclamante had als huurder interesse in koop van deze woning, maar zegt op grond van dit voorontwep andere woonplannen te zullen moeten maken.

Reactie:

De geuite zienwijzen richten zich op transformatie van het Baankwartier. De geschetste ontwikkelingen zijn alleen mogelijk bij gebruikmaken van de in artikel 19 opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Of die gebruikt gaat worden is afhankelijk van particuliere initiatieven Indien dat het geval is, is ook de wijzigingsbevoegdheid is ook aan juridische regels gebonden.

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden wordt meegewerkt aan verdere planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

10.2.11 Ad 11. Delta Projectontwikkeling gevestigd te Dordrecht

Delta die uit andere hoofde reeds in contact staat met de gemeente in verband met de ontwikkeling van het Baankwartier geeft aan gebruik te maken van deze formele mogelijkheid van inspraak vanwege de tijdspanne tussen enerzijds het overleg tussen haar afgevaardigden en de gemeente enerzijds en deze procedure anderzijds. Zij baseert haar hierna volgende zienswijze c.q. opmerkingen op de volgende stukken: haar planbeoordeling en aanbevelingen uit maart 2003 en haar ontwikkelingsvisie d.d. 1 september 2004, die zij op 7 september 2004 aan de gemeente heeft gepresenteerd.

1. Ondergrondse bebouwing op het 't gehele Landje moet mogelijk gemaakt worden;
2. Het opnemen van een bebouwingsmogelijkheid op de grond tussen het kerkje op het 't Pleintje en de zuidelijke kopgevel van het Oogziekenhuis.
3. T.b.v. gebied II een ruimere wijzigingsbevoegdheid in het plan opnemen, waardoor het mogelijk wordt t.p.v. de 1e Blekerhof een tweelaagse ondergrondse parkeersituatie te realiseren, evenals dat een doorlopend maaiveld ontstaat vanaf de Schiedamsedijk.
4. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. het gebied tussen Schiedamse Vest, Baan, Pierre Baylestraat en Vasteland.
5. Meer aandacht schenken aan de stedelijke relatie tussen (?) het stadscentrum.

Reactie

Zonder in detail terug te komen op de marktconsultatie van 2003 is het van belang te vermelden dat er destijds vanuit de gemeente aan verschillende partijen is gevraagd om, tegen betaling, een reactie te geven op het gemeentelijke conceptplan en vervolgens met een eigen visie te komen. De gemeente heeft uit de verschillende plannen elementen gehaald en gebruikt om haar eigen plan te verbeteren. Dat daarbij de marktvisies niet een op een worden overgenomen is evident. Per item:

1. In het bestemmingsplan wordt ondergronds parkeren mogelijk gemaakt onder plein Het Landje (bestemming verblijfsgebied).
2. In de stedenbouwkundige visie voor het Baankwartier, zoals door B&W vastgesteld in 2003, is voorzien in een vergroting van plein Het landje aan de oostzijde van de Schiedamse Vest. De gemeente is van mening dat bij een dergelijke grootschalige ontwikkeling als het Baankwartier een forse en kwalitatief hoogwaardige buitenruimte beschikbaar moet zijn. Ook heeft de buitenruimte een belangrijke functie in de wijk. Derhalve heeft de gemeente besloten een aantal locaties uit te sluiten van bebouwing.
3. Ondergronds parkeren is binnen de wijzigingsbevoegdheden mogelijk. In de stedenbouwkundige visie Baankwartier is om diverse redenen (fasering, bestaande bebouwing Schiedamsedijk) niet gekozen voor een doorlopend maaiveld vanaf de Schiedamsedijk.

4. Het toevoegen van hoogbouw in de tweede lijn (achter de bebouwing aan de Schiedamsedijk) is uitgangspunt geweest in de stedenbouwkundige visie en sluit aan bij het principe zoals al bestaat aan de Coolsingel. Eveneens is ervoor gekozen de hoogbouw te concentreren achter de Schiedamse Vest zodat een aangename overgangszone ontstaat tussen het Baankwartier en het historisch deel van Cool. Om die reden zijn aan de Schiedamse Vest geen ontwikkelingslocaties voorzien, hoger dan 25 meter.
5. Cool maakt deel uit van het centrum van Rotterdam maar heeft tegelijkertijd een eigen identiteit. De bestaande verbindingen met het kernwinkelgebied (Lijnbaan, Beurstraverse) kunnen programmatisch verder versterkt worden in dit bestemmingsplan. De vestiging van meer publieksaantrekkende voorzieningen aan de Schiedamsedijk, de Schiedamse Vest, de Hartmansstraat en de Eendrachtsweg wordt mogelijk gemaakt. Hiermee wordt aandacht geschonken aan de relatie tussen Cool en het stadshart.

Delta vraagt zich af of met dit type bestemmingsplanwijziging de beoogde transformatie van het Baankwartier (op termijn) kan worden gerealiseerd. Zij baseert deze vraag op het feit dat enerzijds de krachtens het geldende bestemmingsplan bestaande theoretische bebouwingsmogelijkheden gehandhaafd blijven, terwijl anderzijds bestuurlijke reguleringsprocessen zoals de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigeningsprocessen wellicht niet juridisch mogelijk zijn.

Ten slotte doet Delta de aanbeveling het proces van planwijziging voort te zetten nadat met marktpartijen een bepaalde overeenstemming is bereikt over de stedenbouwkundige invulling en financiële haalbaarheid van het plan. Uitgangspunt is (vooralsnog) immers dat marktpartijen op eigen initiatief en op eigen risico het Baankwartier kunnen herontwikkelen.

Reactie:

Voor de vestiging van de WVG moet de gemeente aan een aantal voorwaarden voldoen, voor de opmerking van reclamant is relevant dat de vestiging kan plaatsvinden als het toekomstig gebruik afwijkt van het huidige gebruik of als er sprake is van uitbreidingscapaciteit. Na vestiging van het voorkeursrecht dient binnen drie jaar een ontwerpbestemmingsplan te zijn uitgewerkt waarin het beoogde gewijzigde gebruik en/of de uitbreidingscapaciteit is uitgewerkt waarmee dit bestemmingsplan dient als grond voor hervestiging van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Door een conserverend bestemmingsplan op te stellen voldoet de gemeente Rotterdam niet aan de bovenstaande criteria om de Wet Voorkeursrecht te kunnen vestigen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om op dit moment het initiatief voor de ontwikkeling van het Baankwartier over te laten aan de markt. Dit betekent dat indien de markt komt met een goed voorstel om tot een PPS te komen en dit past bij de doelstellingen van de gemeente voor de ontwikkeling van het Baankwartier, een samenwerking niet wordt uitgesloten. De gemeente heeft op diverse plekken in het Baankwartier vastgoed in haar bezit. Dit betekent dat naast de invloed die door de wijzigingsbevoegdheid er is op een bouwplan, er ook invloed is als het gemeentelijk onroerend goed noodzakelijk is voor de ontwikkeling. De gemeente heeft hierdoor voldoende sturingsmogelijkheden.

Door de wijzigingsbevoegdheid zonder meer te schrappen geef je als gemeente het signaal dat er in de komende bestemmingsplanperiode niets te verwachten is, dit zou een onjuist signaal zijn. Op de korte termijn (tot 2010) zet de gemeente actief (capaciteit en financiële middelen) in op andere ontwikkellocaties.

10.2.12 Ad 12. Y.M. Spierings-Lameris, Schiedamsedijk 60 E

1. Flexibiliteitsmogelijkheden

De flexibiliteitmogelijkheid kan volgens reclamante een negatieve uitwerking hebben op het plan. Er wordt ook vrij spel gegeven aan projectontwikkelaars. Volgens haar wordt te veel aandacht geschonken aan de voorgevel van het Baankwartier en niet aan de achterzijde daarvan, de Schiedamsedijk. Zij vreest dat straks een parkeergarage wordt gerealiseerd die grenst achter haar slaapkamers. Hierdoor zal volgens haar niet alleen geluidsoverlast ontstaan, maar zal ook de luchtkwaliteit slechter worden. Ten slotte wordt er nog op gewezen op de mogelijkheid dat de bezonning volledig zou kunnen verdwijnen, dat de wind vrij spel kan krijgen (nadelig bij het openen van ramen en voor dakterrassen). Er wordt ook niets vastgelegd over de onderlinge afstand tussen woontorens, hetgeen projectontwikkelaars vrij spel biedt (zie p. 2).

Reactie

Hoe uitgewerkt wordt, is binnen zeer strikte voorwaarden (zie artikel 19) aan marktpartijen overgelaten. Van vrij spel is geen sprake. Of de geuite vrees terecht is, kan eerst blijken wanneer burgemeester en wethouders besluiten mee te werken aan ingediende initiatieven.

Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen.

Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden wordt verder gegaan met planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

2. Benoemen supervisor

Reclamante stelt voor een supervisor aan te stellen vanwege het vrije spel dat projectontwikkelaars wordt geboden. De supervisor kan dan aandacht schenken aan de belangen van de huidige bewoners, die immers ook moeten profiteren van nieuwe ontwikkelingen. Met een supervisor kan bovendien beter aandacht worden geschonken aan de verkeersafwikkelingen, aangezien dit toch al een probleem is in de stad. Het overlaten hiervan aan projectontwikkelaars zou volgens reclamante slechts tot chaotische oplossingen leiden.

Reactie:

Door het stellen van strikte randvoorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheden is geen sprake van een laissez faire door de overheid. Door de gemeente zijn in het kader van dit bestemmingsplan al milieu- en verkeersonderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de toevoeging van nieuwbouw in het Baankwartier geen onaanvaardbare geluids- en luchtkwaliteitsoverlast met zich meebrengt. Uit verkeersonderzoek blijkt ook dat de bestaande wegenstructuur in en om het gebied de extra verkeersbewegingen goed kan afwikkelen. De belangen van omwonenden zijn ook nog geborgd in de verdere procedure van het wijzigingsplan waardoor een supervisor op dit moment niet nodig lijkt.

3. Flexibilitieit begane grond van het Baankwartier

Deze vorm van flexibiliteit zal volgens reclamante niet het gewenste resultaat opleveren. Zij vreest dat er zich op deze plek allerlei gesloten kantoortjes zullen vestigen. Dit roept bij haar de vraag op waar de beoogde openheid van de begane grond blijft. Zij heeft ook bezwaar tegen dat over de onderlinge afstand tussen de woontorens niets in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Reclamante geeft resumerend aan met het plan in de huidige vorm niet akkoord te gaan.

Reactie

Een levendig stadsmilieu is gewenst maar met een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel is op de begane grond een grote variatie aan voorzieningen mogelijk. Er is echter bewust voor gekozen om ook wonen mogelijk te maken op de begane grond aan de Baan zodat het Baankwartier in de loop der tijd kan groeien van een gemengde woonbuurt naar een levendige binnenstadswijk. Aan de Schiedamsedijk en Schiedamse Vest mag niet worden gewoond op de begane grond waardoor het mogelijk wordt dat deze straten qua levendigheid het eerst van kleur verschieten.

De opmerking met betrekking tot de torens heeft geleid tot een toevoeging in artikel 19 lid 1 onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte door tussen het 4e en 5e aandachtsstreepje toe te voegen:

- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen

10.2.13 Ad 13. Woningbedrijf Rotterdam (WBR)

1. Voortgang project Vredesteinlaan

Het WBR onderstreept het belang van dat deze dynamische wijk in Rotterdam aandacht krijgt.

Zij gaat uit van de vooronderstelling dat het bij de gemeente bekend is dat thans wordt gewerkt aan de herontwikkeling van het WBR-complex Vredensteinlaan, omdat dit onderwerp uitdrukkelijk is besproken met de heer Ekkelenkamp van dS+V.

WBR gaat ervan uit dat het voortzetten van de realisering van deze plannen planologisch mogelijk blijft en dat het voorontwerp hiervoor geen beletsel vormt.

Reactie:

De plannen voor de Vredesteinlaan zijn bij de gemeente bekend en passen in het voorontwerp bestemmingsplan Cool.

2. Hoogbouw

Het WBR spreekt de vrees uit dat haar onroerende zaken in de verdrukking zouden kunnen komen na realisering van de beoogde hoogbouw.

Reactie:

Het realiseren van hoogbouw in het Baankwartier heeft uiteraard consequenties voor de omgeving. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden wordt verder gegaan met planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend.

3. Parkeren

Het WBR gaat ervan uit dat geen parkeerplaatsen zullen worden onttrokken aan de wijk en dat er bij uitbreiding van de woonfunctie zelfs extra parkeerruimte zal worden gecreëerd.

Reactie

De gemeente kan niet garanderen dat er geen parkeerplaatsen zullen worden ontrokken aan de wijk. De inzet is echter wel gericht op het verbeteren van de woonkwaliteit en het terugdringen van de parkeerdruk is daarbij een van de middelen. Voor nieuwbouwprojecten geldt dat het parkeren moet worden opgelost op eigen terrein. Bij elke sloop-nieuwbouw ontwikkeling zal er sprake zijn van een verlaging van de parkeerdruk uitgaande van het feit dat er in de oude situatie veelal geen parkeeroplossing op eigen terrein beschikbaar is, terwijl dit bij de nieuwe situatie wordt vereist. Uiteraard is dit van toepassing op alle grootschalige ontwikkelingen die zich in het Baankwartier gaan voordoen.

10.2.14 Ad 14. Bouwfonds Real Estate Services b.v.

Reclamante geeft aan dat zij reeds uit andere hoofde, vertegenwoordigster van IEF (Vastgoed) Uranus BV, Schiedamse Vest 111/William Boothlaan 16-18, in contact staat met de gemeente (RO Centrum) om zo mogelijk te komen tot een functieverandering van het bezit.

1. Bestemming Centrumvoorzieningen I

Deze bestemming is niet éénduidig gedefinieerd in toelichting (p. 20) en voorschriften (artikel 3, lid 1.a.).

Reclamante is van mening dat vanwege de specifieke locatiekwaliteit van de relatief drukke Schiedamse Vest, het nodig is dat niet slechts op de begane grond wordt voorzien in bedrijfjes, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en winkels, maar dat het daarnaast ook wenselijk is horeca en hotels toe te staan. De plankaart schept geen mogelijkheden voor horeca.

Tevens wordt verzocht dat de plankaart aan te passen opdat een kantoorfunctie op de verdiepingen mogelijk wordt. Reclamant zou namelijk graag een kantoorfunctie willen ontwikkelen aan de Schiedamse Vestzijde tussen de 1e en 5e verdieping.

Reactie

In de bestemming centrumvoorzieningen I zijn op bovengenoemd adres op de begane grond reeds toegestaan: bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, winkels, hotels, woningen en horeca

(zie horecakaart art. 3). Op de verdiepingen zijn woningen en hotels toegestaan. Ook worden maatschappelijke voorzieningen en kantoren mogelijk gemaakt op verdiepingen op deze specifieke locatie.

2. Wijzigingsbevoegdheid p. 26 toelichting en artikel 19 lid 1b

Reclamant is het niet eens met de wijzen van bepalen van de maximale bouwhoogte van 70 meter in artikel 2, lid 1.c: hoogte tussen dakrand en peil.

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de intensivering en functieverandering op de locatie ziet reclamant de maximale bouwhoogte graag gedefinieerd als "afstand tussen de hoogste verdiepingsvloer en peil. Dit is volgens reclamant mogelijk omdat het straalpad van KPN de onderhavige locatie niet kruist (toelichting p. 20).

Reactie.

In de algemene bepalingen van het bestemmingsplan is bepaald dat de hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het hoogste punt van dat gebouw tot het peil, waarbij dakopbouwen benodigd voor het functioneren van het gebouw (liftschachten, lichtkoepels, schoorstenen, antennes, etc met een hoogte van max. 3 meter), niet meegerekend worden. De gemeente ziet geen reden om van deze bepaling af te wijken.

3. Parkeernorm kantoren in het voorontwerp is in strijd met beleid (toelichting p. 32)

Reclamant is van oordeel dat het ontwerp zwaardere eisen stelt dan krachtens het parkeerbeleid is toegestaan, doordat de parkeernorm voor kantoren afhankelijk is van de locatie is gemaakt. Het gevolg hiervan is dat voor bepaalde gebiedsdelen een parkeernorm geldt die hoger is dan het gemeentelijk parkeerbeleid toestaat. Het gemeentelijk parkeerbeleid omschrijft dit gebied namelijk als zone A, waar een parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 250 m2 BVO (of 10 medewerkers).

Het voorontwerp stelt volgens reclamant te zware eisen.

Reactie.

De plantoelichting is als volgt aangepast.

Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen per bouwplan wordt verwezen naar de Rotterdamse bouwverordening en het gemeentelijk parkeerbeleid. De bouwverordening geeft, via een daartoe opgenomen bijlage, exact aan hoeveel parkeerplaatsen bij een bepaalde bouwaanvraag moeten worden gerealiseerd.

4. Geluidswaarden

Reclamant mist bij de ontvangen stukken de plankaart voor geluid, waar in p. 33 van de toelichting naar wordt verwezen.

Uit de opmerking in de toelichting dat op sommige plaatsen in het plangebied niet zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) , zodat een hogere grenswaarde zal moeten worden aangevraagd, concludeert reclamant dat het nieuwe bestemmingsplan zal voorzien in een nieuwe voorkeursgrenswaarde van 65 dB(A) en dat beneden deze waarde geen geluidwerende voorzieningen hoeven te worden getroffen. Reclamant wil dit aspect graag toegelicht zien.

Reactie.

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan werd inderdaad verwezen naar een geluidskaart bij het bestemmingsplan, deze was per abuis niet bij het bestemmingsplan gevoegd. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een geluidskaart bijgevoegd met daarop aangegeven de nieuwe geluidsgevoelige situaties en de relevante zoneplichtige wegen.

De voorkeursgrenswaarde is altijd 50 dB(A). Bij een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A), zoals hier het geval is, kan aan gedeputeerde staten van de provincie worden verzocht een hogere grenswaarde vast te stellen (de hogere waarde moet verleend zijn om te kunnen bouwen). Deze hogere waarde mag bij binnenstedelijk verkeer niet meer bedragen dan 65 dB(A), de hogere waarde die per locatie wordt aangevraagd is de waarde die op de bestemmingsgrens van die locatie is berekend. Het gaat hierbij om de geluidbelasting op de gevel van de woning. De geluidbelasting die wordt waargenomen in een woning

mag niet meer bedragen dan 35 dB(A). In het kader van de bouwvergunning moet worden aangetoond dat de gevel voldoende geluidwerend is om aan deze binnenwaarde te kunnen voldoen.

5. Waterkering Vasteland en Schiedamsedijk (artikel 15 lid 1)

Reclamant mist hier de vereiste arcering op de plankaart.

Reactie:

De opmerking is terecht; de arcering stond er wel, maar niet in de goede vorm. Dat is nu aangepast.

6. Wijzigingsbevoegdheid IV locatie Schiedamse Vest/ William Boothlaan

Gezien het doel van deze wijzigingsbevoegdheid, verdichting en de toevoeging van woningen op deze locatie mogelijk te maken, acht reclamante het wenselijk deze wijzigingsbevoegdheid uit te breiden naar de panden William Boothlaan 12-14 en naar een deel van het pleintje. Dit alles in nader overleg.

Reactie:

De grens wijzigingsbevoegdheid (IV) die nu is aangegeven op de plankaart is de zoeklocatie voor verdichting met woningen in dit deel van Cool. Uitbreiding van deze wijzigingsbevoegdheid naar panden in de omgeving wordt niet noodzakelijk en niet wenselijk bevonden om in de gewenste toevoeging van woningen te voorzien.

10.2.15 Ad 15. R.P. van der Giessen en M.E.J. Mersch, Kortenaerstraat 34 B

Reclamant pleit ervoor om in het voorontwerp de kwalificaties "monumentwaardig", "beeldondersteunend", en "genoemd in de lijst van Roterodamum", niet te laten vallen, maar om - zoals in 1980 het geval was - in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Men vindt het hoogst merkwaardig dat deze kwalificaties zonder enige motivering niet in het voorontwerp zijn opgenomen. Juist omdat in het voorontwerp in nogal wat veranderingen wordt voorzien, vinden reclamanten de handhaving van deze kwalificaties van groot belang

Reactie:

Verwezen zij naar de ad 2 gegeven reactie.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen:

is in artikel 19 lid 1 onder a bij de voorwaarden voor wat betreft het met "wijzigingsbevoegdheid II" aangegeven gedeelte:

- tussen het 4e en 5e aandachtsstreepje toegevoegd: - Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen;
- toegevoegd: - De op de begane grond toegestane functies mogen niet meer dan 200m^2 per vestiging bedragen.

Is de plantoelichting als volgt aangepast:

Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen per bouwplan wordt verwezen naar de Rotterdamse bouwverordening en het gemeentelijk parkeerbeleid. De bouwverordening geeft, via een daartoe opgenomen bijlage, exact aan hoeveel parkeerplaatsen bij een bepaalde bouwaanvraag moeten worden gerealiseerd.

Is de arcering voor de waterkering op de plankaart aangepast.

10.3 Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond geeft aan dat er met betrekking tot het plan geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd zijn.

Gezien de voorgenomen ontwikkeling wordt er wel aangegeven dat het wenselijk is om gebouwen te voorzien van mechanische ventilatie die centraal en direct uitschakelbaar is. Het realiseren van gebouwen die geschikt zijn om te schuilen ("safe haven" principe) verbetert de zelfredzaamheid en draagt bij aan een beperking van het aantal (mogelijke) slachtoffers. Deze technische voorziening zal

met de bouwaanvraag geregeld moeten worden, het bestemmingsplan is hiervoor niet het juiste instrument.

Bijlagen

Bijlage 1 Reactie Provinciale Planologische Commissie d.d. 20-10-2004

provincie ZUID HOLLAND

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

De PPC is het overleg- en adviesorgaan zoals bedoeld in artikel 53 WRO

PPC-SECRETARIAAT

CONTACTPERSOON
ing. H.L. de Lange
DOORKIESNUMMER
070 - 441 74 65
E-MAIL
lange-hl@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 36
WEBSITE
www.pzh.nl

Tram 1 en 9 en bus 18, 67, 88 en 90 stoppen bij het provinciehuis. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto's is beperkt.

adv-obp-hl-010900

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Directeur dS+V, hoofd afdeling Juridische Zaken
Postbus 6699
3002 AR Rotterdam

ONS KENMERK	UW KENMERK	BIJLAGEN	DATUM
DRM/PPC/2004/6524	04/2969 dS+V JZ	-	20 OKT. 2004

ONDERWERP
Overleg ex artikel 10 BRO,
voorontwerpbestemmingsplan "Cool"

Geacht college,

Onze commissie besprak bovengenoemd plan in de vergadering van 14 oktober 2004. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. INLEIDING

In het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor een planvorm welke zowel flexibiliteit biedt in de uitvoering als conserverend van aard is.
Voor het oude deel van Cool (het gebied ten westen van de Schiedamse Vest) is gekozen voor een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Dit geldt vooral voor de bebouwing langs de culturele as (Mauritsweg, Eendrachtsplein en Eendrachtsweg) en rond binnengebieden. Op het programmatische vlak biedt dit bestemmingsplan meer flexibiliteit ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
Voor het Baankwartier (het gebied tussen de Schiedamse Vest en de Schiedamsedijk) is gekozen om de bestaande situatie conform te bestemmen en daarnaast wijzigingsbevoegdheden op te nemen die toekomstige verdichting van het gebied met hoogbouw faciliteren. Het Baankwartier is een gebied waar een aanzienlijke verdichting met woningen en andere stedelijke functies in de toekomst plaats kan vinden.

2. BEOORDELING

2.1 Monumenten

In paragraaf 2.3 'Waardevolle historische elementen' geeft uw gemeente aan dat er zich een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten bevinden. In de bijlage is beschreven welke adressen dit betreft. Echter op de plankaart zijn deze opstallen niet te traceren. Wij adviseren u om op de plankaart de monumenten als zodanig aan te duiden (A).

2.2 Archeologie

Volledigheidshalve merken wij op dat de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) alleen als adviesinstantie met betrekking tot aanleg- of bouwvergunningen fungeert wanneer er sprake is van een rijksbelang, zoals wettelijk beschermde monumenten. Voor de overige gevallen is de provincie het eerste aanspreekpunt (A).

2.3 Bebouwingsmogelijkheden

In paragraaf 3.3 'Ruimtelijke structuur oud Cool' staat beschreven dat de ruimtelijke structuur in oud Cool van 'gesloten bouwblokken' wordt doorgezet. Dit houdt in dat er aan de Mauritsstraat, de Boomgaardstraat en de Kortenaerstraat nog bouwvlakken beschikbaar zijn. Ook in paragraaf 3.4 'Transformatie Baankwartier' worden de bebouwingsmogelijkheden voor het woonblok in de bocht van het Vasteland en de Schiedamse Vest en de Hildernisseschool aan de Schiedamse Vest verruimd. Onduidelijk is echter wat de exacte locatie van deze bouwvlakken is. Wij adviseren uw gemeente om op een kaart in de toelichting aan te geven waar deze bouwvlakken gesitueerd zijn, en op de plankaart de bestemming(en) mogelijk te maken (A).

2.4 Geluidhinder

De berekeningen van het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn niet toegevoegd. Hierdoor is onduidelijk of bij het akoestisch rapport is uitgegaan van het 'Reken- en meetvoorschrift 2002'. Dit dient te worden verduidelijkt (G2).
Alvorens het plan wordt vastgesteld, dienen voor de in het bestemmingsplan genoemde bouwvlakken en wijzigingsbevoegdheden, conform de conclusie op pagina 35 van de toelichting, de hogere grenswaardenprocedures wegverkeerslawaai positief te zijn doorlopen. Verzocht wordt de inhoud van dit besluit in het bestemmingsplan (toelichting en/of voorschriften) te integreren (G1).

2.5 Luchtkwaliteit

In paragraaf 4.3 'Luchtkwaliteit' is gesteld dat uitsluitend voor nieuwe situaties langs wegen met een verkeersintensiteit van boven de 10.000 voertuigen per etmaal de NO_2-concentraties zijn berekend. Als motivatie hiervoor is gesteld dat bij lagere intensiteiten in dit gebied met een achtergrondconcentratie van 34 $\mu g/m^3$ geen overschrijding van de grenswaarden optreden. Met deze onderbouwing kan niet worden ingestemd. Wij verzoeken u aan te tonen dat er geen overschrijding van grenswaarden in het geding is.
In dit kader wordt verwezen naar het gestelde in de provinciale "Handreiking Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening - module verkeer". Hierin zijn de maximale zones langs binnenstedelijke wegen (uitgaande van diverse wegtypen en hierbij corresponderende intensiteiten en afstanden tot gevoelige objecten) vermeld, waarin grenswaardenoverschrijding kan optreden. Zones kunnen kleiner zijn, echter dit dient dan met aanvullende berekeningen te worden aangetoond (G1).
Wij vragen uw gemeente om de berekening van de luchtkwaliteit bij het bestemmingsplan te voegen (A).
Het is niet duidelijk of met het uitvoeren van de luchtkwaliteitberekening ook rekening is gehouden met de situatie na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden. De aard en hoogte van de bebouwing kunnen namelijk van invloed zijn op de verdunning van door het wegverkeer geëmitteerde stoffen. Het is van belang om rekening te houden met dit effect. Bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheid "V" staat een maximum bouwhoogte toe van 70 meter, waarbij de geprognosticeerde NO_2-

concentratie voor deze locatie dicht tegen de grenswaarde aan ligt. Tevens is het van belang om voor het conserverende deel van het plan de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Hierbij kunnen de rapportages, die u in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit dient op te stellen, behulpzaam zijn (G2).

2.6 Externe veiligheid

In paragraaf 4.6 'Leidingen' geeft uw gemeente aan de er onder de Witte de Witstraat en de Schiedamsedijk gasleidingen liggen. Wij verzoeken u inzichtelijk te maken dat de uitgangspunten van de VROM-circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' uit 1984 in acht zijn genomen. Daarbij dient tevens aangegeven te worden of de toetsingszones en minimale bebouwingsafstanden mogelijke beperkingen met zich meebrengen voor wat betreft de nieuwe bouwvlakken en wijzigingsbevoegdheden. Tevens verzoeken wij om de toetsingzones en minimale bebouwingsafstanden in artikel 14 van de planvoorschriften te verankeren (G2).

2.7 Bodemkwaliteit

De in de plantekst, paragraaf 4.4 'Bodem', opgenomen informatie ten aanzien van de bodemkwaliteit is gezien de status van het plan (voorontwerp) voldoende. Wel verzoeken wij u om in de definitieve tekst van het bestemmingsplan de resultaten van uitgevoerde aanvullende bodemonderzoeken (indien beschikbaar) op te nemen. Wij gaan ervan uit dat onderzoek en/of sanering zal plaatsvinden conform de "Nota gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid" van de provincie. Wij vragen u om hiervan melding te maken in de plantoelichting (A).

2.8 Water

Over de watertoets heeft uw gemeente overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Schieland. Ons is echter onduidelijk wat de resultaten van dit overleg zijn en of er consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan uit voortkomen. Wij vragen u dit in het plan aan te geven (G2).
Op de plankaart van het bestemmingsplan is in de legenda voor de bestemming "Waterkering" een aanduiding aangehouden welke niet overeenkomt met de aanduiding op de plankaart. Wij adviseren u de arcering in de legenda in overeenstemming te brengen met de arcering op de plankaart. Op de plankaart zelf is de waterkering correct weergegeven (A).
In de waterparagraaf is aangegeven dat binnen het plangebied een gemengd rioolstelsel aanwezig is en dat daarbij het grootste deel van het verhard oppervlak is aangesloten op dit stelsel. Hieruit kan worden afgeleid dat binnen het plangebied zogenaamde riooloverstorten aanwezig zijn. Wij adviseren u om hieraan in de toelichting enige aandacht te geven en tevens een koppeling te maken met het gemeentelijk rioolbeleid, zoals veelal gedocumenteerd in het gemeentelijk rioleringsplan (A).

2.9 Juridische vormgeving

In artikel 19 lid 1 sub a en b van de voorschriften staat vermeld: "Met inachtneming van hetgeen is opgemerkt in de toelichting..." en "...conform het in de toelichting opgenomen kaartje...". Aangezien de toelichting van het bestemmingsplan geen juridische status heeft, adviseren wij om de kernpunten uiteen te zetten in een beschrijving in hoofdlijnen, welke onderdeel uitmaakt van de voorschriften (A).

2.10 Overlegreactie Kamer van Koophandel

Wij adviseren u de overlegreactie d.d. 31 augustus 2004 van de Kamer van Koophandel te betrekken bij de verdere planvorming (A).

3. ADVIES

Wij verzoeken u met de gemaakte opmerkingen rekening te houden. Voor het overige stemmen wij met het plan in.
Wij stemmen thans nog niet in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten, dit in verband met de in deze brief gemaakte G1- en G2-opmerkingen.
Dit advies van de PPC wordt door het college van Gedeputeerde Staten betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

Hoogachtend,
namens de PPC,
de secretaris,



J.I. Roest

Tussen haakjes hebben wij aangegeven welke hardheid aan de gemaakte opmerkingen moet worden toegekend.

G1: bij ongewijzigde vaststelling zullen wij aan Gedeputeerde Staten adviseren aan dit onderdeel van het plan goedkeuring te onthouden;

G2: idem, maar afhankelijk van een door uw college geleverde nadere argumentatie in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;

A: een aanbeveling: aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

Bijlage 2 Verslag inspraakbijeenkomst d.d. 27 september 2004

Verslag inspraakbijeenkomst voorontwerp bestemmingsplan Cool

27 september 2004

in het City Informatiecentrum

Aanwezig zijn 42 insprekers en 7 medewerkers van de dS+V. Na het behandelen van een aantal informatieve vragen geeft de voorzitter gelegenheid tot inspreken. Dat kan mondeling gebeuren of door het (laten) invullen van de vraag op daarvoor bedoelde formulieren.

De volgend personen maken hiervan gebruik:

Mondeling:

1. dhr. G.R. van Veldhuizen, Schiedamsedijk 67 e, 3011 ES Rotterdam:

"Dit is een plan dat misschien wordt uitgevoerd, terwijl een bestemmingsplan toch gaat over het vastleggen van zaken. Het feit dat zo veel met het instrument wijzigingsbevoegdheid is geregeld maakt dat bewoners niet kunnen weten waar ze eventueel aan toe zijn, bijvoorbeeld op het gebied van bezonning, wind, en privacy. Daarmee werpt de vraag zich op waarom er is gekozen voor deze wijze van planvorming.

Door het voorkeursrecht van panden weg te nemen en het initiatief aan ontwikkelaars te laten is de gemeente zijn sturingsinstrumenten grotendeels kwijt. Met de geringe omvang van het overgebleven gemeentelijk bezit in Cool kan de gemeente niet genoeg invloed uitoefenen op ontwikkelaars en eigenaren, en dus ook niet op gefaseerde ontwikkeling. Ook het effect van verlevendiging van het gebied zal dus ook niet met deze planvorming worden bereikt.

Er komt een moment dat dit alles niet meer is terug te draaien. Ik stel dan ook voor dat de gemeente weer panden opkoopt en het voorkeursrecht daarop herstelt."

Schriftelijk:

1. mw. M. Keur, Schilderstraat 59, en dhr. R. Vuijk, Schilderstraat 576, 3011 ER Rotterdam:

"-Een hoogte van 100 of 150 meter is veel te hoog voor deze plek. Past niet in de omgeving. Dit is geen kantorenlocatie, dit is geen Weena. Voorbeelden als Kop van Zuid en de Hooge Heeren bewijzen dat hoogbouw geen levendigheid oplevert. Wel leegstand en faillissement van horeca.

-Momenteel is zonlicht al beperkt in de winter aan de Schilderstraat, er is gegronde angst dat door hoogbouw er geen zonlicht meer zal zijn.

-Nieuwbouw zal veel overlast bezorgen voor de bewoners die blijven wonen, over een hele lange periode.

-Verkeerstoename bij verdichting maakt de huidige verkeersdrukte nog erger, en zal tot overlast leiden.

-Zorgen over wind. Op dit moment waait het al hard in gebied zonder hoogbouw (afgelopen week twee bomen omgewaaid). Hoogbouw zal windoverlast verergeren.

-De sfeer van de bestaande wijk gaat verloren door sloop en nieuwbouw, door het verdwijnen van de bestaande panden.

-Het belang van de buurtbewoners, zoals eerder in gesprekken naar voren is gekomen, wordt niet gerespecteerd. Economische belangen wegen zwaarder."

2. dhr. E. de Meyer (bewonersorganisatie Cool), Schiedamse Vest 121, 3012 BH Rotterdam:

"Aan de Baan zitten meerdere bijzondere voorzieningen. Gecontroleerde heroïneverstrekking, methadonverstrekking, de voorzieningen van de Rutgersstichting inclusief hun werkprojecten, het meideninternaat. Deze voorzieningen zijn best te incorporeren in de nieuwbouw, dit vraagt wel de nodige inpassing. Er wordt nu toegezegd dat deze functies blijven, maar we willen wel harde toezeggingen opgenomen in het bestemmingsplan."

3. M.W. Weers en W. van Aalst (bewonersorganisatie Cool / OBS 't Landje), Schiedamse Vest

121, 3012 BH Rotterdam:

"In het plan wordt de buitenruimte van 't Landje aan de overzijde van de Schiedamse Vest uitgebreid met een groenstrook, waardoor een 'stadsparkje' ontstaat. Wel blijft de Schiedamse Vest als de belangrijkste ader tussen noord en zuid bestaan.

Wij willen i.v.m. kindveiligheid, toenemende verwachte verkeersdrukte en toename van gebruik van 't Landje de Schiedamse Vest of verkeersluw (30 km) of langs de groenuitbreiding leiden, zodat 't stadsparkje ('t Landje) niet doorsneden wordt door een druk bereden, gevaarlijke 'snel'weg. De Baan zal in de plannen de huidige functie van de Schiedamse Vest moeten overnemen."

4. mw. C. Matulessy (particuliere woningbezitter), Kortenaerstraat 18 a, 3012 VD Rotterdam:

"In de toelichting op het bestemmingsplan Cool van 1980 worden de panden in de Kortenaerstraat nog aangeduid als monumentwaardig en beeldondersteunend. In het huidige voorontwerp bestemmingsplan komt de Kortenaerstraat niet meer voor als beeldondersteunend / monumentwaardig.

Ik vind dat de Kortenaerstraat een belangrijke woonstraat is in de wijk Cool, die mede bepalend is voor de sfeer en het beeld in de wijk. Ik vind het jammer dat de Kortenaerstraat niet meer genoemd wordt in het voorontwerp en vind dat het opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen moet worden!".

5. dhr. Van Dorst, Kortenaerstraat 61, 3012 VC Rotterdam:

"In de architectonische kwaliteitskaart Stadsvernieuwing Rotterdam Projectgroep Cool 2 1980 staan in de Kortenaerstraat panden aangegeven als genoemd in de lijst monumentwaardig en/of beeldondersteunend.

In de bijlage van het voorontwerp bestemmingsplan d.d. sep. 2004 staat de Kortenaerstraat niet genoemd."

6. W. van Aalst en F.A. Smits (OBS 't Landje / bewonersorganisatie Cool), Schiedamsesingel 180, 3012 BA Rotterdam:

"Verdichting en toename van bewoning vereist gelijktijdig in het uitbreiden van basisvoorzieningen (welzijn, onderwijs, gezondheidszorg enz.). Bundeling in een community-center is reeds een aantal jaren punt van overleg in/tussen diverse instellingen. Uitgangspunt hierbij is centrale ligging en bereikbaarheid. Uit dit overleg is gebleken dat op de plaats van de huidige gymnastiekzaal dit het best gerealiseerd kan worden. Zou dit graag opgenomen willen zien in bestemmingsplan."

7. dhr. H.E.P. Pulka en dhr. H.W. Spuij, Schiedamsedijk 64 e, 3011 EJ Rotterdam:

"-Hoogbouw Baankwartier leidt niet tot verstedelijking van het gebied.

-Hoogbouw leidt tot gebrek aan bezonning, licht en privacy van mijn huidige woning (dakterras).

-Waardevermindering van de eigen woning.

-Kwaliteit (bouwkundig) van de huizen aan de Schiedamsedijk laat een dergelijk project niet toe (huizen verzakken).

-Parkeerproblematiek wordt door nieuw bestemmingsplan groter.

-Plannen om van het Baankwartier een verlengde van de Witte de Withstraat te maken is onrealistisch en zal leiden tot een tochtig geheel met veel parkeergarages."

8. dhr. P.H.A. van Namen (VvE Baan 36), Baan 36 c, 3011 CB Rotterdam:

"-Mooi plan; wel vraag ik me af of economische uitvoerbaarheid afdoende is geregeld.

-Tijdspad voor realisatie blijft vooralsnog te laag.

-In een eerder stadium voorkeursrecht op panden in Baankwartier gevestigd. Vanwaar is dat er af gehaald?"

9. dhr. J. Noteboom (e.a.) (VvE's Eendrachtsstraat 19/25 en 27/37), Eendrachtsstraat 21, 3012 XH Rotterdam:

"Uitbouwmogelijkheid aan achterzijde (a.g.v. art. 19-procedure in postzegelplan opgenomen) niet

gehandhaafd, gaarne herstellen.

Overigens uitstekend plan."

Bijlage 3 Besluit hogere waarde 23 sept 2009

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
Bestemmingsplan Cool

Kenmerk: 20958056

Aanleiding
Voor de wijk Cool, gelegen in de binnenstad van Rotterdam, wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. In het plangebied worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een aantal daarvan worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De nieuwe ontwikkelingen betreffen ook geluidgevoelige bestemmingen. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingen daarom ook getoetst aan de Wet geluidhinder (hierna: de wet) en het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder Rotterdam (hierna: het ontheffingsbeleid). Gekeken is of deze ontwikkelingen op grond van deze regelgeving mogelijk zijn, of welke maatregelen moeten worden genomen om deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan ligt op de rechter Maasoever. De wijk Cool bestaat uit drie kwartieren, te weten het Mauritskwartier, het Witte de Withkwartier en het Baankwartier. Het plan wordt in het westen begrensd door de Mauritsweg en de Eendrachtsweg, in het noorden door de Mauritsplaats en het Schouwburgplein, in het oosten door de Karel Doormanstraat overgaand in de Westblaak en vervolgens in de Schiedamsedijk en in het zuiden door het Vasteland.

Algemeen toetsingskader
De wet beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In de wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De wet hanteert voorkeurswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken. De afwijkingen ten opzichte van de voorkeurswaarden worden vastgelegd in een Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.
De wijze waarop de bestuurlijk afweging plaatsvindt en de voorwaarden waaronder een dergelijk besluit kan worden genomen liggen vast in het ontheffingsbeleid. Het beleid is enerzijds gericht op het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit en dient anderzijds als onderbouwing voor de besluiten hogere waarden Wet geluidhinder. Doelstelling van het beleid is dat in het ruimtelijke ontwerp het aantal gehinderden in woningen geminimaliseerd wordt.

Akoestisch rapport
Voor het bestemmingsplan Cool is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Ingenieursbureau Gemeentewerken, gemeente Rotterdam van 18 mei 2009, kenmerk 2008 – 0380 – MR8108) (hierna: het rapport). In het rapport wordt ingegaan op de geluidsbelasting als gevolg van de wettelijke bronnen wegverkeer en industrie. Er is geen geluidsbelasting als gevolg van spoorrailverkeer.
Er is ook onderzoek gedaan naar de niet-wettelijke bronnen 30km/uur-wegen, scheepvaartlawaai en tramrailverkeer.
Het onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder, maar niet geheel aan die van het ontheffingsbeleid (zie ook hierna).

Geluidgevoelige te ontwikkelen locaties
In het gebied worden bij 15 locaties ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft de volgende locaties:
- locatie 1: gelegen tussen Schilderstraat, Schiedamse Vest, Blekerstraat en Schiedamsedijk
- locatie 2: gelegen tussen Blekerstraat, Baan, Ketelaarstraat, 1e Blekerhof
- locatie 3a en 3b: gelegen tussen Ketelaarstraat, Baan, nabij Vasteland, Schiedamsedijk
- locatie 4: gelegen tussen achter Westblaak, Schiedamse Vesthof
- locatie 5: gelegen tussen Witte de Withhof, William Boothlaan, Schiedamsesingel, Schiedamse Vest
- locatie 6: gelegen tussen Witte de Withstraat, Witte de Withhof, Schiedamse Vest
- locatie 7: gelegen tussen Pierre Baylestraat, Schiedamse Vest, nabij Vasteland, Baan
- (locatie 8: voldoet aan de voorkeurswaarde)
- locatie 9: langs gedeelte Zwarte Paardenstraat

- locatie 10: gelegen langs Westblaak tussen Hartmansstraat, Schiedamse Vesthof, Schiedamse Vest
- locatie 11: gelegen langs Westblaak tussen Eendrachtsweg, Hartmansstraat
- (locatie 12: voldoet aan voorkeurswaarde)
- locatie 13: gelegen tussen achter Westblaak, Eendrachtstraat, Witte de Withstraat, Boomgaardstraat
- locatie 14: gelegen langs Westblaak tussen Eendrachtsplein, Karel Doormanstraat, Boomgaardhof
- locatie 15: gelegen langs gedeelte Mauritsstraat

Zie ook bijlage 1a van het bovengenoemde akoestisch onderzoek.

Voor de locaties 1, 2, 3, 4 en 5 zijn in het bestemmingsplan tevens wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee onder meer hoogbouw van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt.

Wegverkeer
Uit het rapport blijkt dat op deze locaties de geluidbelasting de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB wordt overschreden.
Het betreft per locatie de volgende wegen:
- locatie 1: Schiedamsedijk, Witte de Withstraat, Schiedamse Vest, Blekerstraat, Baan
- locatie 2: Schiedamsedijk, Schiedamse Vest, Blekerstraat, Baan, Pierre Baylestraat, 1e Blekerhof, Ketelaarstraat
- locatie 3a: Vasteland, Erasmusbrug, Schiedamsedijk, Schiedamse Vest, Baan, Pierre Baylestraat, Ketelaarstraat, Nieuwe Leuvenbrug
- locatie 3b: Vasteland, Erasmusbrug, Schiedamsedijk, Schiedamse Vest, Baan, Nieuwe Leuvenbrug
- locatie 4: Schiedamsedijk, Coolsingel, Karel Doormanstraat, Westblaak, Witte de Withstraat, Hartmansstraat, Schiedamse Vest
- locatie 5: Witte de Withstraat, Schiedamse Vest, Schiedamsesingel, William Boothlaan, Blekerstraat, Baan
- locatie 6: Witte de Withstraat, Schiedamse Vest, Blekerstraat
- locatie 7: Vasteland, Schiedamse Vest, Baan, Pierre Baylestraat
- locatie 9: Schiedamse Vest, Zwarte Paardenstraat
- locatie 10: Schiedamsedijk, Coolsingel, Karel Doormanstraat, Westblaak, Hartmansstraat, Schiedamse Vest
- locatie 11: Eendrachtsplein, Eendrachtsweg, Westersingel, Rochussenstraat, Karel Doormanstraat, Westblaak, Hartmansstraat
- locatie 13: Witte de Withstraat
- locatie 14: Eendrachtsplein, Eendrachtsweg, Westersingel, Rochussenstraat, Karel Doormanstraat, Westblaak, Hartmansstraat
- locatie 15: Mauritsstraat

Bij een aantal locaties wordt de maximaal vast te stellen hogere waarde overschreden. Bij deze locaties zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan, of worden dove gevels toegepast. Dit is vastgelegd op de plankaart of in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het betreft de volgende locaties:
- locatie 1: zijde Schiedamse Vest (wijzigingsbevoegdheid I)
- locatie 2: zijde Ketelaarstraat (wijzigingsbevoegdheid II)
- locatie 3 (a en b): zijde Schiedamsedijk (wijzigingsbevoegdheid III)
- locatie 5: zijde Schiedamse Vest (wijzigingsbevoegdheid IV)
- locatie 6: zijde Schiedamse Vest (artikel 3.3)
- locatie 7: zijde Baan (artikel 3.1)
- locatie 10: zijde Westblaak en hoek Westblaak/Hartmansstraat (artikel 3.2)
- locatie 11: zijde Westblaak en hoek Westblaak/Hartmansstraat (artikel 3.2)
- locatie 14: zijde Westblaak en hoek Westblaak/Karel Doormanstraat (artikel 3.2)

Voor de overgebleven geluidbelaste zijden van de locaties en de andere locaties geldt dat de geluidsbelasting lager blijft dan de maximaal vast te stellen hogere waarde. Deze bedraagt volgens

artikel 83 Wet geluidhinder in de zone van bestaande binnenstedelijke 63 dB. Om deze locaties te kunnen realiseren is een besluit hogere waarden noodzakelijk.

Industrie
Uit het rapport blijkt dat de geluidbelasting de voorkeurswaarde voor industrielawaai (50 dB(A)) op locatie 2 vanwege Industrieterrein Blekerhof wordt overschreden.

Locatie 2 bestaat uit twee bouwblokken. Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan onder 4.4, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen staat onder 4.4.4 beschreven hoe locatie 2 vorm krijgt. De locatie bestaat uit een gedeelte hoogbouw aan de westzijde van het bouwblok en een gedeelte laagbouw aan de oostzijde van het bouwblok. De laagbouw is tenminste 16 meter breed gerekend vanaf de 1e Blekerhof.

Bij de bouwblokken worden de maximaal vast te stellen hogere waarde op de kop van de bebouwing aan de zijde van het industrieterrein (aan de Blekerstraat) overschreden. Bij dit gedeelte van het bouwblok worden dove gevels toegepast. Dit is vastgelegd in de voorschriften van het bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid II).

Voor de hoogbouw geldt vanaf 35 meter dat de geluidsbelasting lager blijft dan de maximaal vast te stellen hogere waarde. Deze bedraagt volgens artikel 45 van de Wet geluidhinder voor nieuwe woningen in de zone van een industrieterrein 55 dB(A). Om de hoogbouw te kunnen realiseren is een besluit hogere waarden noodzakelijk.

> NB. Locatie 1 ligt ook binnen de zone van het industrieterrein. Deze locatie zal volgens de voorschriften (wijzigingsbevoegdheid I) echter pas kunnen worden ontwikkeld als de energiecentrale opgeheven is.

Cumulatie
Indien een locatie een geluidbelasting ondervindt van meerdere wettelijke geluidbronnen wordt bij het beoordelen van het verzoek om een hogere waarde ook de gecumuleerde geluidbelasting betrokken. Volgens het rapport is dit het geval bij locatie 2.

Niet wettelijke bronnen
In het rapport wordt ook ingegaan op de niet-wettelijke bronnen. Onderzocht zijn 30 km/u-wegen, tramverkeer en scheepvaart. De geluidbelasting hiervan is relevant om te kunnen bepalen of voldaan wordt aan het ontheffingsbeleid, waarin als voorwaarde wordt gesteld, dat sprake moet zijn van een geluidsluwe gevel.

Deze bronnen zijn ook van belang om te kunnen bepalen wat de totale geluidbelasting is op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen in verband met de maatregelen die genomen moeten worden om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

Bovendien dient in het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de geluidkwaliteit van de omgeving.

30km/u-wegen
Uit het rapport blijkt, dat op locatie 1 als gevolg van de Schildersweg een vrij hoge geluidbelasting aanwezig is van 60 dB. Bij enkele andere locaties zijn geluidbelastingen aanwezig tot 50 dB. Bij het bepalen van deze geluidbelasting is een aftrek toegepast van 5 dB.

Tramverkeer
Uit het rapport blijkt dat op vrijwel alle locaties, behalve locatie 8, 9, 12 en 13 relevante geluidbelastingen aanwezig zijn als gevolg van het tramverkeer. De hoogste geluidbelastingen ontstaan door het tramverkeer op de Schiedamsedijk. De locaties 1, 2, 3a en 3b ondervinden daardoor geluidbelastingen tussen de 62 en 70 dB.

Scheepvaart
In het rapport wordt geen onderzoek gedaan naar scheepvaartlawaai. Hiervoor wordt in de toelichting op het bestemmingsplan verwezen naar de milieueffectrapportage voor de 2e Maasvlakte. Uit deze

rapportage blijkt, dat in het bestemmingsplan Cool geen scheepvaartlawaai voorkomt van hoger dan 57 dB(A) (gelezen dient te worden 55 dB).

In de Wet geluidhinder zijn geen normen opgenomen voor de niet-wettelijke bronnen. Bij de beoordeling van deze bronnen worden deze getoetst aan de normen voor wegverkeer (30km/u-wegen en tramverkeer) en voor spoorwegen (scheepvaart). De geluidbelastingen van alle bronnen worden betrokken bij de beoordeling van de totale geluidsbelasting.

Totale geluidbelasting
De totale geluidbelasting van wettelijke en niet wettelijke bronnen is op enkele locaties hoog. Dit geldt met name voor de Schiedamsedijk. Dit is inherent aan een hoog stedelijk gebied met intensief verkeer. Er zullen maatregelen worden genomen om in het binnenmilieu een goede leefkwaliteit te garanderen. In het kader van het verkeersplan worden maatregelen genomen overeenkomstig het in de Stadsvisie 2030 neergelegde streven naar een goede leefkwaliteit. Zie ook hierna onder motivering besluit, wegverkeerslawaai.

Procedure
De mogelijkheid om woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren, wordt in het bestemmingsplan Cool vastgelegd. Conform artikelen 48 en 76 van de Wet geluidhinder, nader uitgewerkt in het Besluit geluidhinder dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan de waarden dan wel de hogere waarden in acht te worden genomen, die in deze wet als ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden aangemerkt. De hogere waarden dienen echter door het college te zijn vastgesteld, vóórdat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Op het besluit tot vaststelling van een hogere waarde is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Ingevolge artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder dient dit ontwerpbesluit hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Dat is niet gebeurd. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft al op 14 maart 2007 ter inzage gelegen. In dit geval is dat niet onoverkomelijk. Ten opzichte van het ontwerp is het definitieve plan gewijzigd. Daarnaast is het akoestisch rapport geactualiseerd. Dit ontwerpbesluit is gebaseerd op het aangepaste plan en het geactualiseerde onderzoek. Hierdoor wordt de procedure voor het vaststellen van het besluit hogere waarden in feite opnieuw doorlopen.

Het definitieve besluit tot vaststelling van hogere waarden maakt deel uit van het bestemmingsplan.

De termijn voor het indienen van een beroepsschrift tegen het besluit hogere waarden start met ingang van de dag waarop beroep kan worden ingesteld tegen het besluit tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

Motivering van het besluit
Wegverkeerslawaai
Het is niet mogelijk zodanige maatregelen te treffen, dat vanwege wegverkeerslawaai aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan.

Het aanbrengen van stil asfalt, waarmee een geluidreductie kan worden gerealiseerd van 3 à 4 dB leidt niet tot de voorkeursgrenswaarde. Bovendien maakt de aanwezigheid van de met verkeerslichten geregelde kruispunten op de onderzochte wegen, en voor enkele locaties de aanwezige helling op de Erasmusbrug het technisch en financieel twijfelachtig of het haalbaar is om stillere type wegdekken toe te passen. Overigens laat het bestemmingsplan toe dat stillere type wegdekken worden toegepast, maar legt dit niet vast.
Wel is rekening gehouden met de ontwikkelingen voor het gebied als gevolg van het Verkeersplan Binnenstad "Citylounge Bereikt". In de periode 2010-2014 worden maatregelen voorgesteld om de hinder door verkeer te doen verminderen. Onder andere wordt de Schiedamsedijk opnieuw ingericht. De verwachting is dat dit zal leiden tot een verbetering van de akoestische kwaliteit. Daarnaast wordt in de periode 2014-2018 onder meer de herinrichting voor de (West)Blaak voorgesteld. De uitvoering van het bestemmingsplan wordt echter niet afhankelijk gesteld van deze herinrichtingen.

Geluidsoverdracht beperkende maatregelen (geluidswal en/of geluidsscherm) zijn in het plangebied niet mogelijk.

De beoogde woningen, waarbij de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden, moeten aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit voldoen en zullen derhalve worden voorzien van de aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen. Het treffen van geluidwerende gevelvoorzieningen is technisch en financieel haalbaar.

Industrielawaai
Het is niet mogelijk zodanige maatregelen te treffen, dat aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

Cumulatie van geluid
De in het Reken- en Meetvoorschrift opgenomen rekenmethode houdt alleen rekening met bronnen genoemd in de Wet geluidhinder waarvan de voorkeurswaarde wordt overschreden. Bij het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting wordt de aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai niet toegepast.

In het akoestisch onderzoek is de gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeerslawaai en industrielawaai berekend. Er is alleen sprake van cumulatie bij locatie 2. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai (Baan) is 65 dB. De hoogste geluidbelasting van het industrielawaai is 55 dB(A).

NB.
Op de kop van de bebouwing bij locatie 2 aan de zijde van het industrieterrein (aan de Blekerstraat) worden, indien de energiecentrale aanwezig blijft, dove gevels toegepast. Cumulatie is op die plaatsen niet relevant.

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt op zijn hoogst 66 dB. Deze gecumuleerde geluidbelasting is aanvaardbaar. Uit het akoestisch rapport blijkt dat het wegverkeerslawaai de dominante geluidbron is.

Ontheffingsbeleid
Het “Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder” van de gemeente Rotterdam is door de gemeenteraad op 14 augustus 2007 vastgesteld. Op basis van het Ontheffingsbeleid zou elke woning voorzien moeten zijn van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

In het plan is als voorschrift opgenomen, dat de woningen, waarvoor een hogere waarde is verleend voorzien dienen te zijn van een geluidluwe gevel.

Conclusie
Voor wegverkeerslawaai blijkt het niet mogelijk met bron- en/of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde van 48 dB te reduceren.

Voor industrielawaai blijkt het niet mogelijk met bron- en/of overdrachtsmaatregelen de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde van 50 dB(A) te reduceren.

Omdat de geluidsbelasting de ten hoogste toelaatbare waarde niet overschrijdt, is het bestemmingsplan Cool te realiseren na het vaststellen van hogere waarden.

Daar waar de maximaal vast te stellen hogere waarde worden overschreden worden geen gevoelige bestemmingen toegelaten, of worden dove gevels toegepast.

Zienswijzen
Het voornemen tot het nemen van een besluit hogere waarden is in de edities Centrum van Echo van week 30 van 2009 gepubliceerd. Het ontwerpbesluit hogere waarden met de bijbehorende stukken heeft met ingang van vrijdag 24 juli 2009 tot en met vrijdag 4 september 2009 ter inzage gelegen. Aan belanghebbenden is in deze periode de gelegenheid geboden om zienswijzen mondeling en/of schriftelijk in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Wegverkeer
Gelet op artikel 83, lid en 110a van de Wet geluidhinder besluiten Burgemeester en Wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Cool de hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai als volgt vast te stellen.

Zie bijlage 1
Toelichting

1. De getallen zijn in de tabellen tot twee decimalen achter de komma uitgerekend. Als hogere waarde geldt echter het dichtstbijzijnde hele getal.
2. In de tabel zijn voor de duidelijkheid ook de dove gevels verwerkt en de rekenpunten waar geen geluidgevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze punten behoeven ook geen hogere waarde van andere wegen te worden vastgesteld.
3. Er zijn nog geen adressen van woningen, of andere geluidgevoelige bestemmingen bekend. Om toch een zo goed mogelijk beeld te geven van de gevelbelasting is daarom gewerkt met rekenpunten en rekenhoogten. De rekenpunten liggen op relevante plaatsen aan de gevel en de rekenhoogten liggen op regelmatige afstanden (3 meter) van elkaar. Bij de geprojecteerde hoogbouw is vanaf 22 meter gewerkt met afstanden van 9 meter en boven de 58 meter met 12 meter.
4. De rekenpunten waarbij voldaan wordt aan de Wet geluidhinder zijn uit de tabellen verwijderd.
5. Volgens het bestemmingsplan zijn op de rekenpunten ook niet gevoelige bestemmingen mogelijk, zoals bedrijven, kantoren, winkels, niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen. In dat geval zijn deze hogere waarden niet van toepassing en behoeven ook geen dove gevels te worden toegepast.

Industrieterrein Blekerhof
Gelet op artikel 61 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten Burgemeester en Wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Cool de hogere waarden vanwege industrielawaai als volgt vast te stellen.

Zie bijlage 2
Toelichting

1. Deze hogere waarden zijn alleen van toepassing als gebruik wordt gemaakt van wijzigingsbevoegdheid II en de energiecentrale Blekershof aanwezig is.
2. In de tabel zijn voor de duidelijkheid ook de dove gevels verwerkt. Op deze punten zijn echter wel hogere waarden wegverkeer vastgesteld (zie bijlage 1, locatie 2) voor het geval dat het plan wordt gerealiseerd en de energiecentrale opgeheven is.

Beroep
Vanaf het moment dat tegen het bestemmingsplan beroep kan worden ingesteld kan ook tegen het besluit tot het vaststellen van hogere waarden beroep worden ingesteld. Gedurende zes weken na de dag waarop het bestemmingsplan ter inzage is gelegd kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift moet in tweevoud worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.
Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij voor deze datum beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
In dat geval wordt het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist.
Voor het indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Andere wettelijke regelingen
Het onderhavige besluit betreft een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit laat onverlet dat er voor de uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTERS EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM
(voor deze)

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN,

Drs. H. van Smaalen
Directeur Bijzondere Diensten

Bijlage 4 Overzicht monumenten in Cool

Rijksmonument	
Eendrachtsweg	19 - 27 (even + oneven)
Eendrachtsweg	33 - 35 (even + oneven)
Eendrachtsweg	51 - 54 (even + oneven)
Eendrachtsweg	57
Eendrachtsweg	59 - 61 (even + oneven)
Eendrachtsweg	67
Mauritsweg	47 - 51 (even + oneven)
Mauritsweg	56 - 60 (even + oneven)
Pierre Bayléstraat	1
Schiedamsesingel	165
Schiedamsesingel	181 - 185
Schiedamsesingel	203
Schiedamsesingel	205
Schiedamse Vest	2
Schiedamse Vest	4 - 40
Schiedamse Vest	89
Schiedamse Vest	190
Witte de Withstraat	2 - 8

Gemeentelijk monument	
Eendrachtsstraat	95
Hartmansstraat	30 - 34
Karel Doormanstraat	335 - 337
Kortenaerstraat	55 - 65
Mauritsstraat / Karel Doormanhof	34 - 36 / 45
Mauritsweg	28
Mauritsweg	29
Mauritsweg	34 - 36 (even + oneven)
Oude Binnenweg	120
Oude Binnenweg	132
Oude Binnenweg	135 - 139
Schiedamse Vesthof	7 - 19
Schiedamse Vesthof	18 - 38
Schiedamse Vesthof	21 - 25

Westblaak	4 - 22
William Boothlaan	4
Witte de Withstraat	5 - 23
Witte de Withstraat	16
Witte de Withstraat	38 - 40
Witte de Withstraat	45
Witte de Withstraat	50
Witte de Withstraat	63

Historischwaardevolle objecten	
Boomgaardsstraat	69
Boomgaardsstraat	84 - 88
Boomgaardsstraat	92 - 98
Boomgaardsstraat	102 - 176
Boomgaardsstraat	180 - 196
Eendrachtsplein	2 - 18
Eendrachtsstraat	79 - 81
Eendrachtsweg	36 - 39 (even + oneven)
Eendrachtsweg	49
Eendrachtsweg	58
Hermesplantsoen	3
Kortenaerstraat	12 - 22
Mauritsstraat	16
Mauritsweg	37 - 40
Mauritsweg	43 - 46
Van Oldenbarneveltstraat	119 - 127
Van Oldenbarneveltstraat	131 - 133
Oude Binnenweg	89 - 91
Oude Binnenweg	95 - 97
Oude Binnenweg	101 - 105
Oude Binnenweg	114 - 118
Oude Binnenweg	115
Oude Binnenweg	129 - 133
Schiedamsedijk	10
Schiedamsedijk	11
Schiedamsedijk	52 - 85 (even + oneven)
Schiedamsesingel	6
Schiedamsesingel	161 - 163

Schiedamsesingel	197 - 201
Schiedamsesingel	217
Schiedamse Vest	54 - 58
Schiedamse Vest	60 - 142
Schiedamse Vest	119 - 121
Schiedamse Vest	144 - 148
Schiedamse Vest	158 - 160
Schiedamse Vest	180
Schilderstraat	2 - 4
Vasteland	1 - 3
William Boothlaan	6 - 8
Witte de Withstraat	68 - 78
Witte de Withstraat	86

Bijlage 5 Aanwezige horeca per januari 2009 in Cool

In onderstaande tabellen is voor de gebieden waarvoor een consolidatiebeleid geldt, het aantal uitgegeven exploitatievergunningen en het aantal m² opgenomen. Voor de clusters die onbeperkt ontwikkeld mogen worden met horeca is geen overzicht gegeven van het aantal uitgegeven vergunningen en m².

Het gaat hier om publieke voor een ieder toegankelijke horeca; een vestiging met een andere functie die een exploitatievergunning nodig heeft voor een onderdeel valt daar niet onder. Daarom zijn bijvoorbeeld het RO-theater, RSS Koinoonia, Centrum Rijn- en binnenvaart niet opgenomen.

Cluster I: Schouwburgplein
Onbeperkt ontwikkelen

Cluster II: Van Oldenbarneveltstraat en Karel Doormanstraat			
De Kameleon	Van Oldenbarneveltstraat 88	BG	49 m² b.v.o.
Nostra	Van Oldenbarneveltstraat 127 a	BG	100 m² b.v.o.
Mangiare	Van Oldenbarneveltstraat 123	BG	91 m² b.v.o.
Wijnkoperij De Gouden Ton Rotterdam	Van Oldenbarneveltstraat 142 a	BG	90 m² b.v.o.
De Regenboog	Van Oldenbarneveltstraat 148 a	BG	80 m² b.v.o.
Centrum	Van Oldenbarneveltstraat 154b	1e verd.	48 m² b.v.o.
Apollo	Van Oldenbarneveltstraat 116	BG	56 m² b.v.o.
Amuse	Van Oldenbarneveltstraat 139	BG	64 m² b.v.o.
Strano	Van Oldenbarneveltstraat 154a	BG	55 m² b.v.o.
Totaal	**9 exploitatievergunningen**	**633 m² afgerond op max. 1.100 m² b.v.o.**	
Vrijstelling voor 1 nieuwe horecazaak passend binnen het totaal van 1.100 m² b.v.o. in dit cluster.			

Cluster III: Mauritsweg			
Tai-Wu	Mauritsweg 24-26	BG, 1e verd.	399 m² b.v.o.
De Ridder	Mauritsweg 28 II	BG	59 m² b.v.o.
Japans rest. Sumo	Mauritsweg 28-29	BG	280 m² b.v.o.
Café Bootleg DJ	Mauritsweg 33 b	BG	110 m² b.v.o.
De Unie	Mauritsweg 34	BG	217 m² b.v.o.
De Punt	Mauritsweg 43 a	BG	70 m² b.v.o.
La Luna	Mauritsweg 46 a	1e verd.	110 m² b.v.o.
New Energy	Mauritsweg 46 b	BG	174 m² b.v.o.
Maria	Mauritsweg 52	BG, 1e verd.	196 m² b.v.o.
Hemingway	Mauritsweg 53 b	BG	85 m² b.v.o.

Totaal	**10 exploitatievergunningen**	**1.700 m² afgerond op max. 3.150 m² b.v.o.**
Consolidatie: uitbreiding van het aantal zaken is niet mogelijk.		

Cluster IV: Oude Binnenweg			
Figaro	Oude Binnenweg 53 a	BG	65 m² b.v.o.
Roman Palace	Oude Binnenweg 59	BG	1581 m² b.v.o.
Jan Visser	Oude Binnenweg 89 c	BG	48 m² b.v.o.
McDonalds	Oude Binnenweg 99 f	BG	230 m² b.v.o.
Eethuis Centre	Oude Binnenweg 103	BG	68 m² b.v.o.
Verburgh	Oude Binnenweg 106 a	BG	60 m² b.v.o.
Daily wok	Oude Binnenweg 106 c	BG	30 m² b.v.o.
Oude Binnenweg	Oude Binnenweg 110 c	BG	43 m² b.v.o.
Sijf	Oude Binnenweg 115 b	BG	219 m² b.v.o.
Café Linssen	Oude Binnenweg 119 a	BG	86 m2 b.v.o.
Timmer	Oude Binnenweg 120	BG	53 m² b.v.o.
Simply Bread	Oude Binnenweg 122	BG, 1e verd.	207 m² b.v.o.
Venezia	Oude Binnenweg 125 b	BG	75 m2 b.v.o.
Melief	Oude Binnenweg 134 b	BG	140 m² b.v.o.
Akong	Oude Binnenweg 138 b	BG	56 m² b.v.o.
De Stamgast	Oude Binnenweg 140 a	BG	58 m² b.v.o.
De Vijgeboom	Oude Binnenweg 146 a	BG	91 m² b.v.o.
Rhythm	Oude Binnenweg 148 a	BG	93 m² b.v.o.
Subway Oude Binnenweg	Oude Binnenweg 150 a	BG	97 m² b.v.o.
Totaal	**18 exploitatievergunningen**	**1.719 m² afgerond op max. 2.150 m² b.v.o.**	
Consolidatie: uitbreiding van het aantal zaken is niet mogelijk. In bovenstaand overzicht is niet de aanwezige amusementshal Roman Palace (1.581 m2 b.v.o.) betrokken, voor deze inrichting geldt een aparte regeling.			

Vernietigd als gevolg uitspraak Raad van State 201009362/1/R4,d.d. 2-11-2011:

~~**Cluster V: Eendrachtsplein**~~
~~Wijzigingsbevoegdheid B&W: ontwikkelen horeca onder voorwaarden mogelijk~~

Cluster VI: Westblaak
Onbeperkt ontwikkelen

Cluster VII: Witte de Withstraat/ Schilderstraat			
De Engel	Eendrachtsweg 19	BG, 1e verd.	175 m² b.v.o.
3 Carabelas	Eendrachtsweg 23	BG, 1e verd.	258 m² b.v.o.
Mastika	Eendrachtsweg 25	BG	152 m² b.v.o.
Bar Blue Label	Eendrachtsweg 27 boven	1e verd.	66 m² b.v.o.
De Roberto's	Eendrachtsweg 27 beneden	BG	78 m² b.v.o.
La Poule + De Poel	Eendrachtsweg 29 a,b	BG,1e ,2e ,3e verd.	280 m² b.v.o.
DP 96	Eendrachtsweg 30	BG	124 m² b.v.o.
Rest. Eendracht	Eendrachtsweg 31 a	BG	40 m² b.v.o.
Atlantic Bar	Eendrachtsweg 56	BG	100 m² b.v.o.
La Fontana Express	Kromme Elleboog 85	BG	14 m² b.v.o.
Met de Franse Slag	Schilderstraat 20-22	BG	202 m² b.v.o.
Oase	Schilderstraat 24 a	BG	146 m² b.v.o.
Bagel Bakery	Schilderstraat 57 a - 59 a	BG	212 m² b.v.o.
Oliva	Witte de Withstraat 15 a	BG	114 m² b.v.o.
Bazar	Witte de Withstraat 16	BG	459 m² b.v.o.
Het Gelagh	Witte de Withstraat 40	BG, 1e verd.	61 m² b.v.o.
Jaffa	Witte de Withstraat 44 b	BG	42 m² b.v.o.
Cocosnoot	Witte de Withstraat 46 a	BG	36 m² b.v.o.
Warung mini	Witte de Withstraat 47	BG	64 m² b.v.o.
Opa	Witte de Withstraat 49 a	BG	105 m² b.v.o.
Koosie	Witte de Withstraat 51 a	BG	82 m² b.v.o.
Hung Kee	Witte de Withstraat 61	BG	54 m² b.v.o.
Spooky	Witte de Withstraat 70	BG	56 m² b.v.o.
Eilat	Witte de Withstraat 76	BG	52 m² b.v.o.
De Witte Aap	Witte de Withstraat 78	BG	57 m² b.v.o.
Iez Café	Witte de Withstraat 79	BG	73 m² b.v.o.
De Schouw	Witte de Withstraat 80	BG	64 m² b.v.o.
Rest. Werelds	Witte de Withstraat 81-85	BG	445 m2 b.v.o.
Tel Aviv	Witte de Withstraat 82	BG	45 m² b.v.o.
Zatkini	Witte de Withstraat 88	BG	292 m² b.v.o.
Cappadocia II	Witte de Withstraat 91 a	BG	113 m² b.v.o.
Witte de With	Witte de Withstraat 92	BG	70 m² b.v.o.
Cong's Corner	Witte de Withstraat 93	BG	40 m² b.v.o.
Mister Noodle	Witte de Withstraat 94 a	BG	97 m² b.v.o.
Toko 94	Witte de Withstraat 94 b	BG	91 m² b.v.o.

DP 96	Witte de Withstraat 96 (voorheen ingang Eendr.wg 30)	BG	124 m2 b.v.o.
C'est la vie	Zwarte Paardenstraat 91	BG	39 m² b.v.o.
Totaal	**36 exploitatievergunningen**	**4.398 m² afgerond op max. 5.500 m² b.v.o.**	
Consolidatie: uitbreiding van het aantal zaken is niet mogelijk.			

Cluster VIII: Hartmansstraat/William Boothlaan			
Tiki's	Hartmansstraat 16	BG	90 m² b.v.o.
Le Grand	Hartmansstraat 18	BG	126 m² b.v.o.
?	Hartmansstraat 20	BG	220 m² b.v.o.
See you see me	Hartmansstraat 31	BG	244 m² b.v.o.
Happy Wok	William Boothlaan 5	BG	89 m² b.v.o.
RO Theater	William Boothlaan 6-8	BG	170 m² b.v.o.
Bar The Meeting	William Boothlaan 7	BG	114 m² b.v.o.
Totaal	**7 exploitatievergunningen**	**1.053 afgerond op max. 1.400 m² b.v.o.**	
Consolidatie: uitbreiding van het aantal zaken is niet mogelijk. (Hartmansstraat 20 is begin 2009 niet in gebruik.)			

Cluster IX: Schiedamsesingel			
Cosmo	Schiedamsesingel 133	BG	107 m² b.v.o.
Gay Palace	Schiedamsesingel 137-139	Kelder, BG	299 m² b.v.o.
COC Café	Schiedamsesingel 175	BG, 1e verd.	100 m² b.v.o.
Totaal	**3 exploitatievergunningen**	**506 afgerond op max. 2.000 m² b.v.o.**	
Consolidatie: uitbreiding van het aantal zaken is niet mogelijk.			

Cluster X: Schiedamse Vest
Onbeperkt ontwikkelen

Cluster XI: Baankwartier

Onbeperkt ontwikkelen

VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Cool van de gemeente Rotterdam.

1.2 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Een beroep of bedrijf dat aan of bij de woning wordt uitgeoefend door de bewoner.

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 Archeologisch deskundige

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

1.5 Bebouwing

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

1.6 Bebouwingspercentage

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

1.7 Begane grond(laag)

Het gedeelte van een gebouw, bestaande uit een of meer bouwlagen waaronder begrepen een kelder, souterrain of bel-etage waarvan de bovenste begrenzende vloer of balklaag niet hoger komt dan 5,5 meter.

1.8 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.

1.9 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.10 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bouwaanduidingen

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

1.12 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.

1.13 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 tweederde van 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.

1.14 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 1993, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.18 Dove gevel

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn 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 m^2.

1.19 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.

1.20 Gebouw

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

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

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), 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 woonwagenstandplaatsen.

1.22 Horeca

Inrichtingen welke bedrijfsmatig logies verschaffen, dranken en spijzen voor gebruik ter plaatse verstrekken.

1.23 Hotel

Ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies per nacht.

1.24 Kap

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

1.25 Kantoren

Gebouwen (c.q. deel van gebouwen) ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard.

1.26 Maaiveld

De hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

1.27 Milieudeskundige

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

1.28 N.A.P.

Normaal Amsterdams Peil

1.29 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.

1.30 Praktijkruimte

Een werkruimte, welke geen onderdeel uitmaakt van een woning.

1.31 Seksinrichting

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

1.32 Souterrain

Een gebruiksruimte in een gebouw, welke ruimte voor andere doeleinden dan wonen wordt gebruikt en zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.33 Straatmeubilair

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

1.34 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.

1.35 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.36 Wet geluidhinder

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

1.37 Vrije vloeroppervlakte

Vloeroppervlakte waarboven zich een vrije hoogte bevindt van ten minste 2,1 meter.

1.38 Winkel

Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belwinkel wordt hier niet onder begrepen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het Peil (straat-) tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

2.6 de breedte van een gebouw

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 Centrumvoorzieningen I, II, III en IV

3.1 De gronden, aangewezen voor "centrumvoorzieningen I", zijn bestemd voor:

a. bouwwerken waarin zijn toegestaan:
- bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder, behoudens de aan de Pierre Baylestraat gevestigde school) en winkels op de begane grond;
- kantoren op de begane grond;
- gebouwde parkeervoorzieningen zowel ondergronds, op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat deze voorzieningen, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel;
- hotels zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- woningen zowel op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat op de begane grond van de Baan 153-159 geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan;
- horeca ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan' en ingevolge de bijlage behorende bij artikel 3 lid 10, op de begane grond, met dien verstande dat daar waar ingevolge bijlage 2 behorende bij deze voorschriften reeds horeca aanwezig is op de verdieping(en), tevens horeca op de verdiepingen is toegestaan;

met de daarbij behorende berg-en stallingsruimten die, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;

b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

3.2 De gronden, aangewezen voor "centrumvoorzieningen II", zijn bestemd voor:

a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
- bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder voorzover niet aan de Westblaak gelegen), winkels en kantoren op de begane grond;
- woningen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de verdiepingen, waarbij, zoals op de plankaart aangegeven:

  ter plaatse van de locaties aan de noordzijde van de Westblaak en aan de Karel Doormanstraat, hoek Westblaak tot 27 meter hoog slechts mag worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de genoemde straten;

  ter plaatse van de locaties aan de zuidzijde van de Westblaak, aan de Hartmansstraat, hoek Westblaak tot 24 meter hoog slechts mag worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de genoemde straten;
- gebouwde parkeervoorzieningen zowel ondergronds, op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat deze voorzieningen, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel;
- hotels zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- horeca ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan' en ingevolge de bijlage behorende bij artikel 3 lid 10, op de begane grond, met dien verstande dat daar waar ingevolge bijlage 2 behorende bij deze voorschriften reeds horeca aanwezig is op de verdieping(en), tevens horeca op de verdiepingen is toegestaan;

met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten die, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;

met dien verstande dat hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk milieu in paragraaf 6.3.6 onder het kopje Conclusie in acht genomen wordt;

b. de bestemming "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

3.3 De gronden, aangewezen voor "centrumvoorzieningen III", zijn bestemd voor:

a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
- bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder), winkels en kantoren op de begane grond;
- woningen op de verdiepingen, waarbij ter plaatse van de Schiedamse Vest waar als hoogte 22 meter is aangegeven, slechts mag worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Schiedamse Vest;
- gebouwde parkeervoorzieningen zowel ondergronds, op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat deze voorzieningen, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel;
- hotels zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- horeca ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan' en ingevolge de bijlage behorende bij artikel 3 lid 10, op de begane grond, met dien verstande dat daar waar ingevolge bijlage 2 behorende bij deze voorschriften reeds horeca aanwezig is op de verdieping(en), tevens horeca op de verdiepingen is toegestaan;

met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten die, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;

met dien verstande dat hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk milieu in paragraaf 6.3.6 onder het kopje Conclusie in acht genomen wordt;

b. de bestemmingen "leiding" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

3.4 De gronden, aangewezen voor "centrumvoorzieningen IV", zijn bestemd voor:

a. bouwwerken, waarin zijn toegestaan:
- maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder), en winkels op de begane grond;
- woningen op de verdiepingen;
- hotels zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- horeca ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'horeca toegestaan' en ingevolge de bijlage behorende bij artikel 3 lid 10, op de begane grond, met dien verstande dat daar waar ingevolge bijlage 2 behorende bij deze voorschriften reeds horeca aanwezig is op de verdieping(en), tevens horeca op de verdiepingen is toegestaan;
- een speelautomatenhal ter plaatse van Oude Binnenweg 59-65.

met de daarbij behorende berg- en stallingsruimten die, behoudens de in- en uitgang, niet zichtbaar zijn in de voorgevel, alsmede tuinen, ontsluitingswegen en -paden;

b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

3.5

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

a. de woonfunctie van de desbetreffende woning (hoofdgebouw) in overwegende mate gehandhaafd blijft doordat maximaal 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning voor beroeps-/ bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt;
b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan o.a. de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
c. het ten behoeve van de bedrijfsuitoefening benodigd (opgesteld) vermogen niet meer bedraagt dan 5 kiloWatt op de begane grond, respectievelijk niet meer bedraagt dan 1,5 kiloWatt op de verdieping;
d. er niet meer dan 10 liter samengeperste gassen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
e. er niet meer dan 25 liter gevaarlijke stoffen (niet zijnde samengeperste gassen) ten behoeve van de bedrijfsuitoefening in de woning aanwezig zijn;
f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;

g. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, tenzij het betreft detailhandelsactiviteiten als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

3.6

Onder bedrijven, als bedoeld in het eerste, tweede en derde lid, worden bedrijven verstaan, welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften, met dien verstande dat aan 2e Blekerhof 9 een electriciteitscentrale is toegestaan.

3.7

In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid (centrumvoorzieningen I) zijn/is:

- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder) op de verdiepingen toegestaan;
- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens kantoren op de verdiepingen toegestaan, met dien verstande dat zodra de kantoren gelegen aan de Eendrachtsweg en de Mauritsweg vervangen zijn door woningen, een kantoor ter plaatse niet meer is toegestaan;
- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, Eendrachtsweg 56, tevens een seksinrichting toegestaan.

3.8

In aanvulling op het bepaalde in het derde lid (centrumvoorzieningen III), zijn

- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder) op de verdiepingen toegestaan;
- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens kantoren op de verdiepingen toegestaan.

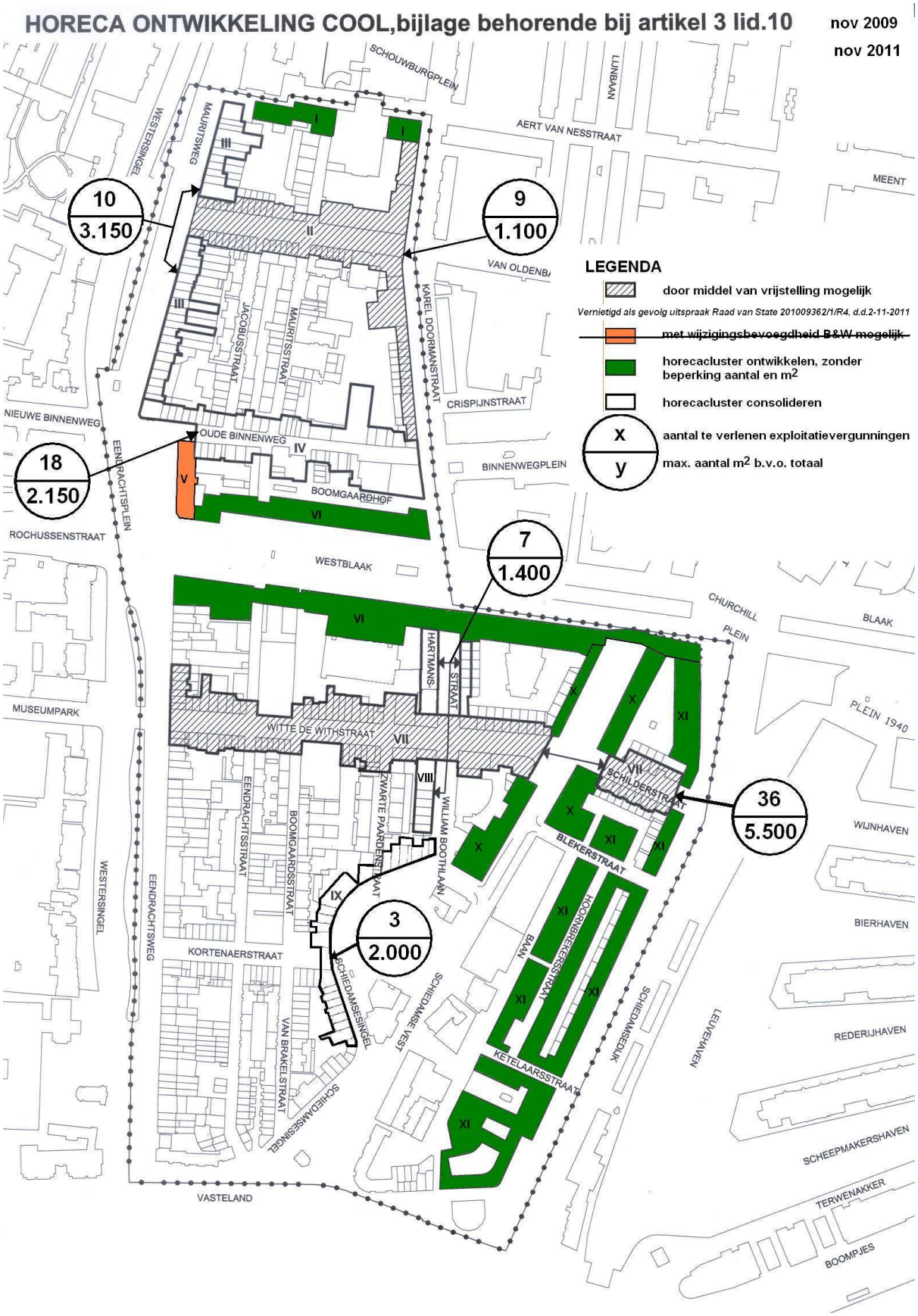
3.9

In aanvulling op het bepaalde in het vierde lid (centrumvoorzieningen IV), zijn/is:

- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van geluidsgevoelige voorzieningen in de zin van de Wet geluidhinder) op de verdiepingen toegestaan;
- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens kantoren op de verdiepingen toegestaan;
- ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduidingen tevens woningen op de begane grond toegestaan.

3.10

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het zesde lid ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde beroepen/bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.


HORECA ONTWIKKELING COOL,bijlage behorende bij artikel 3 lid.10
nov 2009
nov 2011
SCHOUWBURGPLEIN
LIJNBAAN
AERT VAN NESSTRAAT
MEENT
WESTERSINGEL
MAURITSWEG
10
3.150
9
1.100
VAN OLDENBA
KAREL DOORMANSTRAAT
JACOBUSSTRAAT
MAURITSSTRAAT
CRISPIJNSTRAAT
LEGENDA
door middel van vrijstelling mogelijk
Vernietigd als gevolg uitspraak Raad van State 201009362/1/R4, d.d.2-11-2011
met wijzigingsbevoegdheid B&W mogelijk
horecacluster ontwikkelen, zonder beperking aantal en m2
horecacluster consolideren
x
y
aantal te verlenen exploitatievergunningen
max. aantal m2 b.v.o. totaal
NIEUWE BINNENWEG
OUDE BINNENWEG
BINNENWEGPLEIN
18
2.150
EENDRACHTSPLEIN
BOOMGAARDHOF
ROCHUSSENSTRAAT
WESTBLAAK
7
1.400
CHURCHILL
PLEIN
BLAAK
HARTMANS-
STRAAT
MUSEUMPARK
WITTE DE WITHSTRAAT
PLEIN 1940
SCHILDERSTRAAT
36
5.500
WIJNHAVEN
EENDRACHTSSTRAAT
BOOMGAARDSSTRAAT
ZWARTE PAARDENSTRAAT
WILLIAM BOOTHLAAN
BLEKERSTRAAT
WESTERSINGEL
EENDRACHTSWEG
3
2.000
BIERHAVEN
KORTENAERSTRAAT
SCHEDAMSEDIJK
SCHIEDAMSE VEST
HOORNBREKERSTRAAT
BAAN
LEUVEHAVEN
REDERIJHAVEN
VAN BRAKELSTRAAT
SCHIEDAMSEDIJK
KETELAARSSTRAAT
SCHEEPMAKERSHAVEN
VASTELAND
TERWENAKKER
BOOMPJES

3.11

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste, tweede, derde en vierde lid ten behoeve van het vestigingen van een functie op de verdiepingen, met dien verstande dat deze functie bij een bestaande en toegestane functie op de begane grond behoort en uitbreiding op de begane grond om financieel, stedenbouwkundig dan wel bouwtechnisch niet mogelijk is.

3.12

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 4 Maatschappelijke voorzieningen

4.1

De gronden, aangewezen voor "maatschappelijke voorzieningen", zijn bestemd voor:

a. bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen, dan wel ten behoeve van de openbare dienst, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
b. de bestemming "waterkering", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

4.2

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

4.3

In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid, is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding, tevens een horecavestiging toegestaan.

4.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming "waterkering", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen terzake is bepaald.

Artikel 5 Horeca

De gronden, aangewezen voor "horeca", zijn bestemd voor bouwwerken, waarin horeca is toegestaan, met de daarbij behorende tuinen en erven.

Artikel 6 Erf

6.1

De gronden, aangewezen voor "erf", zijn bestemd voor:

a. erf en tuin, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, parkeerplaatsen en waterlopen;
b. de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

6.2

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, als een pergola, een carport of een keermuur.

6.3

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 7 Tuin

7.1

De gronden, aangewezen voor "tuin", zijn bestemd voor:

a. tuin, met de daarbij behorende (ontsluitings)paden en waterpartijen;
b. de bestemming "waterkering", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

7.2

In aanvulling van het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede als zodanig zijn bestemd in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 2 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

7.3

Op de in het eerste lid bedoelde gronden, mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. aanbouwen aan de oorspronkelijke achtergevel van een gebouw, met dien verstande dat:
- de hoogte niet meer bedraagt dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping met een maximum van 4 meter gemeten vanaf het aansluitend terrein, met dien verstande dat dit maximum niet geldt ingeval sprake is van een souterrain of beletage;
- de diepte van een aanbouw aan de achtergevel niet meer bedraagt dan 2,5 meter en daarbij een achtertuin resteert met een diepte van minimaal 5 meter;
- de diepte van een aanbouw aan de achtergevel niet meer bedraagt dan 3 meter en daarbij een achtertuin resteert met een diepte van minimaal 9 meter;
- de achtertuin door dat bouwen voor niet meer dan 50% bebouwd is;

b. bijgebouwen ten behoeve van huishoudelijke doeleinden in een achtertuin, met dien verstande dat:
- de oppervlakte maximaal 12 m² bedraagt;
- de hoogte maximaal 3 meter bedraagt, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- de achtertuin door dat bouwen voor niet meer dan 50% bebouwd is;

c. brandtrappen indien deze vereist zijn vanwege de veiligheid van de zich in het voorliggend pand bevindende personen.

7.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemming "waterkering" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 8 Verkeersweg

8.1

De gronden, aangewezen voor "verkeersweg", zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen met bovenleidingen, tramhaltes fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers;
b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs;
c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. de bestemmingen "metro (ondergronds)", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

8.2

In aanvulling van het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede als zodanig zijn bestemd in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 1,5 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

8.3

Op de in het eerste lid bedoeld gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:

a. de in het eerste lid bedoelde kunstwerken;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als portalen ten behoeve van de bewegwijzering, straatmeubilair, verfraaiingselementen, tramhaltes, reclame inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker.

8.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "metro (ondergronds)", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 9 Verblijfsgebied

9.1

De gronden, aangewezen voor "verblijfsgebied", zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen;
b. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen;
c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. de bestemmingen "metro (ondergronds)", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

9.2

In aanvulling van het bepaalde in het eerste lid geldt dat de gronden, voor zover grenzend aan bestemmingen welke bebouwing toelaten, mede als zodanig zijn bestemd in de vorm van overhangende delen (erkers, balkons, galerijen en dergelijk) met een diepte van te hoogste 1,5 meter gemeten uit de gevel en op een hoogte van ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

9.3

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, fietsbergingen, speelelementen, reclame inrichtingen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker, alsmede één gebouw ten behoeve van het beheer van het skatepark met een oppervlakte van maximaal 40 m² en een hoogte van maximaal 3 meter.

9.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "metro (ondergronds)", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 10 Metro (ondergronds)

10.1

De gronden aangewezen voor "metro (ondergronds)", zijn bestemd voor:

a. ondergrondse spoorbanen ten dienste van het metroverkeer met de daarbij behorende ondergrondse bouwwerken als een spoortunnel en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de functionering van het spoorwegverkeer;
b. de bestemmingen "verkeersweg", "verblijfsgebied", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen;

10.2

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Vrijstelling

10.3

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de metro niet worden geschaad. Hiertoe wint de aanvrager van de vrijstelling vooraf schriftelijk advies in bij de metrobeheerder. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling verbinden ter bescherming van de belangen van de metro.

10.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "verkeersweg", "verblijfsgebied", "leiding", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 11 Gebouwde parkeervoorzieningen

De gronden, aangewezen voor "gebouwde parkeervoorzieningen", zijn bestemd voor een parkeergarage ter voorziening in de behoefte aan ruimte voor het parkeren en stallen van motorvoertuigen en (brom)fietsen, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, groenvoorzieningen.

Artikel 12 Water

12.1

De gronden, aangewezen voor "water", zijn bestemd voor een vijver, en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met de daarbij behorende voorzieningen als taluds, keerwanden en beschoeiingen;

12.2

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige en/of recreatieve aard worden gebouwd, als een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.

Artikel 13 Groen

13.1

De gronden, aangewezen voor "groen", zijn bestemd voor:

a. park, plantsoen, openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, fiets en voetpaden en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
b. de bestemmingen "waterkering"en "archeologisch waardevol gebied" voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

13.2

Op de in het eerste en tweede lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals straatmeubilair, verfraaiingselementen, speelelementen, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, openbare nutsvoorzieningen, de in het tweede lid bedoelde kunstwerken, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard als een brug, een duiker. Voorzover de gronden zijn aangeduid als keurstrook, mag alleen gebouwd worden indien de belangen van het waterschap dit gedogen

13.3

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 14 Leiding

14.1

De gronden, aangewezen voor "leiding", zijn bestemd voor:

a. een stadsverwarmingsleiding, met de daarbij behorende voorzieningen;

b. de bestemmingen "centrumvoorzieningen III", "verkeersweg", "verblijfsgebied","metro (ondergronds)", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

14.2

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in het eerste lid onder a bedoelde leiding worden gebouwd.

Vrijstelling

14.3

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de stadsverwarming niet worden geschaad. Hiertoe wint de aanvrager van de vrijstelling vooraf schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de stadsverwarming.

Aanlegvergunning

14.4

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven alsmede door ophogen;
d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
e. het verrichten van graafwerkzaamheden.

Een schriftelijke vergunning zal slechts worden verleend, indien de belangen van de stadsverwarming en de veiligheid van personen en goederen ter zake dit gedogen.

Hiertoe wint de aanvrager van de aanlegvergunning advies in bij de leidingbeheerder.

14.5

Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing op normale werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavig gebied.

14.6

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "centrumvoorzieningen III", "verkeersweg", "verblijfsgebied","metro (ondergronds)", "waterkering" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen in de bestemmingen "verkeersweg", "verblijfsgebied","tuin" en "groenaanleg", ter zake is bepaald.

Artikel 15 Waterkering

15.1

De gronden, aangewezen voor "waterkering", zijn bestemd voor:

a. waterkering met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
b. de bestemmingen "centrumvoorzieningen I en IV", "maatschappelijke voorzieningen", "erf", "tuin", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "metro (ondergronds)", "groen", "leiding" en "archeologisch waardevol gebied", voor zover deze gronden op de plankaart mede als zodanig zijn aangewezen.

15.2

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend de in het eerste lid onder a bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Vrijstelling

15.3

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van krachtens de in het eerste lid onder b toegestane bebouwing, mits de belangen van de waterkering niet worden geschaad. Hiertoe wint de aanvrager van de vrijstelling vooraf schriftelijk advies in bij de dijkbeheerder. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van de waterkering.

15.4

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met de bestemmingen "centrumvoorzieningen I en IV", "maatschappelijke voorzieningen", "erf", "tuin", "verkeersweg", "verblijfsgebied", "metro (ondergronds)", "groen", "leiding" en "archeologisch waardevol gebied", is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

Artikel 16 Archeologisch waardevol gebied

Bestemmingsregeling

16.1

De voor "archeologisch waardevol gebied " aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan grond eigen zijnde archeologische waarden

Bouwregeling

16.2

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager om een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige (Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam) waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens 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 bouwvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in lid 3.

16.2.1

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet de volgende voorschriften 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.

Aanlegvergunning

16.3

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de hierna onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die:

d. dieper reiken dan 1 meter boven NAP (gebied A);
e. dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied B).

Het betreft:

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.

Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

16.3.1

Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

16.3.2

Aan een aanlegvergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

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

Hoofdstuk 3 AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 17 Antidubbeltelbepaling

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 18 Algemene bouwvoorschriften

18.1 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de voorschriften, noch op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

18.2 Maximum bouwhoogte

a. voor zover in de voorschriften geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de plankaart;
b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte (technische voorzieningen voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsinstallaties, ramenwasinstallaties e.d., mits niet hoger dan 4 meter worden niet meegerekend).

18.3 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, geldt voor het berekenen van de maximum goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie en een hoogte van 5,5 meter voor een niet-woonfunctie.

18.4 Souterrain

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

18.5 Afdekking van gebouwen

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

18.6 Dakkapellen

Dakkapellen op schuine dakvlakken zijn toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. ingeval zij geplaatst worden op het voordakvlak of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd dakvlak, mogen zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak, waarbij ten minste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak aangehouden dient te worden. Niet meer dan één dakkapel mag in het voordakvlak worden gerealiseerd;
b. ingeval zij geplaatst worden op een ander dakvlak dan de genoemde, geldt dat zij ten minste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak dienen aan te houden;
c. op een aanbouw aan een niet-gestapelde woning is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
d. in alle gevallen geldt dat de bovenzijde ten minste 0,5 meter onder de nok van het pand dient te blijven en de voorzijde ten minste 1 meter dient terug te liggen ten opzichte van de gevel.

18.7 Overbouwde doorgang

Ter plaatse van de aanduiding "Overbouwde doorgang" mag de bestemming uitsluitend worden verwezenlijkt, indien op maaiveld een doorgangsmogelijkheid, bedoeld en geschikt voor gebruik door voetgangers blijft bestaan c.q. wordt aangebracht.
Een dergelijke doorgangsmogelijkheid moet ten minste een vrije hoogte van 4,5 meter hebben.

Artikel 19 Algemene vrijstellingen

19.1 Vrijstelling van de maximaal toegestane bouwhoogte

a. burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften 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;
b. burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van de bouw van technische voorzieningen op het dak van een gebouw, welke voorzieningen noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwasinstallatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 7 meter bedraagt (zie artikel 18.2).

Artikel 20 Wijziging van het plan

20.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk milieu in paragraaf 6.3.6 onder het kopje Conclusie;

Baankwartier

a. Met inachtneming van hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk planbeschrijving in paragraaf 4.5.;

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid I**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor de als "centrumvoorzieningen II" en "centrumvoorzieningen IV" bestemde gebieden een hogere maximum-hoogte conform het in de toelichting opgenomen kaartje toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De thans aan de Blekerstraat aanwezige electriciteitscentrale is niet meer aanwezig.
- Het blok tussen Blekerstraat en Schilderstraat wordt integraal bestudeerd, waarbij, in de voorbereiding van het wijzigingsplan, ook de bestaande woningen aan de Schildersstraat worden meegenomen;
- Er mag gebouwd worden ter plaatse van de als "verblijfsgebied" bestemde huidige 2e Blekerhof indien door de nieuwe ontwikkeling geen ontsluiting meer nodig is in de 2e Blekerhof;
- Tot een hoogte van 25 meter moet ten minste 50% de functie wonen hebben en boven de 25 meter ten minste 75%.
- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter mag dit over een in noord-zuid richting aaneengesloten lengte van ten hoogste 30 meter.
- De begane grondlaag moet, voorzover grenzend aan de Schilderstraat, Schiedamse Vest en Blekerstraat ten minste 4,5 meter hoog zijn.
- Aan de Schilderstraat komen geen woningen en kantoren op de begane grond.
- De functie parkeren is, behoudens de in- en uitgang, aan de straatzijde niet toegestaan.
- Waar de bebouwing aan de Schiedamse Vest grenst en een hoogte van 28 meter is aangegeven, mag, wanneer er sprake is van geluidgevoelige functies, tot een hoogte van 25 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Schiedamse Vest.
- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.
- Wanneer hoger wordt gebouwd dan 90 meter, is een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk.

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid II**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor de als "centrumvoorzieningen II" bestemde gebieden een hogere maximum-hoogte conform het in de toelichting opgenomen kaartje toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De ontwikkeling dient zich uit te strekken over de gehele diepte van het gebied tussen Baan en 1e Blekerhof, waarbij de Hoornbrekersstraat bereikbaar moet blijven zolang er zich nog (hoofd)toegangen bevinden.
- Bij nieuwbouw zijn er geen (hoofd)toegangen meer aan Hoornbrekersstraat.
- Bij het ontwikkelen van een blok, moet vermeden worden dat er reststukken aan weerszijden overblijven die niet meer ontwikkeld zouden kunnen worden binnen de ambities van de stedenbouwkundige visie, zoals deze in de toelichting is verwoord.
- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter mag dit over een in noord-zuid richting aaneengesloten lengte van ten hoogste 30 meter en over een oppervlakte (footprint) van ten hoogste 700 m².
- Waar hoger wordt gebouwd dan 25 meter dient de onderlinge afstand tussen deze hogere bebouwing minimaal 20 meter te bedragen.
- Tot een hoogte van 25 meter moet ten minste 50% de functie wonen hebben en boven de 25 meter ten minste 75%.
- De begane grondlaag moet, voorzover grenzend aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat ten

minste 4,5 meter hoog zijn.
- De functie parkeren is, behoudens de in- en uitgang, aan de straatzijde uitsluitend aan de 1e Blekerhof toegestaan.
- De op de begane grond toegestane functies dienen kleinschalig te zijn, dat wil zeggen, niet groter dan 200m² per vestiging.
- Op de begane grond van de Ketelaarsstraat zijn geen geluidsgevoelige functies toegestaan.
- Waar de bebouwing aan de Blekerstraat grenst, mag tot een hoogte van 35 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Blekerstraat, indien sprake is van geluidsgevoelige functies en zolang de energiecentrale aanwezig is.
- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.
- Wanneer hoger wordt gebouwd dan 90 meter, is een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk.

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid III**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor de als "centrumvoorzieningen II" bestemde gebieden als maximum-hoogte een hogere maximum-hoogte conform het in de toelichting opgenomen kaartje toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het blok tussen Schiedamsedijk en Baan dient in het wijzigingsplan integraal bestudeerd te worden.
- Tot een hoogte van 25 meter moet ten minste 50% de functie wonen hebben en boven de 25 meter ten minste 75%.
- Ter plaatse van de nu als "erf" bestemde onbebouwde ruimte kan gebouwd worden indien door de nieuwe ontwikkeling geen ontsluiting meer nodig is.
- De begane grondlaag moet, voorzover grenzend aan de Ketelaarsstraat, Baan en Schiedamse Vest ten minste 4,5 meter hoog zijn.
- De functie parkeren is, behoudens de in- en uitgang, aan de straatzijde niet toegestaan.
- Het huidige GGD-gebouw is historisch waardevol. In het wijzigingsplan dient bezien te worden of (gedeeltelijke) handhaving van het gebouw mogelijk is.
- Waar de bebouwing (nieuwe gedeelte) direct aan de Schiedamsedijk grenst, mag tot een hoogte van 25 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van Schiedamsedijk, indien sprake is van geluidsgevoelige functies.
- Waar de bebouwing (oude gedeelte) direct aan de Schiedamsedijk grenst, mag tot een hoogte van 72 meter slecht worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Schiedamsedijk, indien sprake is van geluidgevoelige functies.
- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.
- Wanneer hoger wordt gebouwd dan 90 meter, is een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland noodzakelijk.

Gebied ten westen van de Schiedamse Vest

b. Met inachtneming van hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk planbeschrijving in paragraaf 3.3, onder het kopje "Ruimtelijke structuur oud Cool".

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid IV**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor het als "centrumvoorzieningen I" bestemde gebied een maximum-hoogte tot 70 meter toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De begane grondlaag moet ten minste 4,5 meter hoog zijn.
- Ten minste 50% van de bebouwing moet de functie wonen hebben en ten hoogste 25 % mag de functie kantoren hebben.
- Bij nieuwbouw worden woningen niet op de begane grond gesitueerd.
- De functie parkeren is aan de straatzijde niet toegestaan; ontsluiting dient te geschieden vanuit het Witte de Withhof.
- Waar de bebouwing aan de Schiedamse Vest grenst en een hoogte van 25 meter is aangegeven, mag tot een hoogte van 30 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Schiedamse Vest.
- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare

ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.
- Bij maatvoering en opbouw van het gebouw dient rekening gehouden te worden met de bouwhoogtes in de omgeving. Aansluiting bij de bouwhoogtes in de omgeving kan gezocht worden door middel van 'setbacks'.

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid V**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing en een verruiming van de bestemming door voor het als "maatschappelijke voorzieningen", "centrumvoorzieningen II" en "verblijfsgebied" bestemde gebied:

tevens woningen, kantoren en een hotel toe te staan binnen de contouren van de bestemming "centrumvoorzieningen II", een verhoogd parkeerdek met tuin voorzover de gronden zijn bestemd voor ,"verblijfsgebied", alsmede een maximum-hoogte tot 70 meter toe te staan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Ten minste 50% van de bebouwing moet de functie wonen hebben en ten hoogste 25 % mag de functie kantoren hebben.
- Het huidige Cineramatheater is een gemeentelijk monument. Handhaving van het huidige gebouw van het Cineramatheater is uitgangspunt bij toekomstige ontwikkeling.
- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.

Bestemmingsgrenzen

c. ten behoeve van de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen, in dier voege dat deze maximaal 10 meter mogen verschuiven, ingeval:

- de toe te passen verkavelingswijze daartoe aanleiding geeft;
- de stedenbouwkundige redenen daartoe aanleiding geven.

Een en ander met dien verstande dat ten aanzien van de bij de opschuiving betrokken gronden de voorschriften zullen gelden die betrekking hebben op de bestemming waarvan de grenzen worden verruimd en de ter zake toepasselijke milieuregelgeving niet wordt overschreden.

Parkeervoorzieningen

d. ten behoeve van gedeeltelijk ondergrondse en op maaiveld te realiseren parkeervoorzieningen binnen de bestemmingen "centrumvoorzieningen", "tuin", "groen", "verkeersweg" en "verblijfsgebied". Een en ander met dien verstande dat:

- overeenstemming bestaat met milieuregelgeving;
- een goede verkeersafwikkeling gewaarborgd is; en
- realisatie van ondergrondse parkeervoorzieningen financieel, stedenbouwkundig dan wel bouwtechnisch niet mogelijk is.

Vernietigd als gevolg uitspraak Raad van State 201009362/1/R4,d.d. 2-11-2011:

~~*Horeca Eendrachtsplein*~~

~~e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordering het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van het Eendrachtsplein in de bestemming "Centrumvoorzieningen IV" op de begane grond horeca toe te staan, met in achtneming van hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting in paragraaf 4.7. onder het kopje "Horeca in Cool", en wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:~~

- ~~de vestiging draagt bij aan de attractiviteit van het centrum;~~
- ~~de bovengelegen functies worden niet bovenmatig gehinderd.~~

Bouwen in te wijzigen plangedeelte

20.2

Het bouwen van de in het eerste lid bedoelde bouwwerken is slechts toegestaan overeenkomstig een vastgestelde wijziging van het bestemmingsplan.

20.3

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid ten behoeve van het bouwen overeenkomstig een vastgestelde wijziging van dit bestemmingsplan indien geen zienswijzen tegen het ontwerp-wijzigingsplan zijn ingebracht.

Procedure

20.4

Alvorens een wijziging ingevolge het eerste lid vast te stellen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid eventuele zienswijzen tegen het ontwerp voor de wijziging, schriftelijk bij hun college kenbaar te maken. Het ontwerp voor de wijziging, ligt daartoe gedurende deze termijn ter inzage.

Artikel 21 Gebruik

21.1

Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven, op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/of het volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.

Vrijstelling

21.2

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 Overgangsbepaling

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

22.1

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan dan wel daarna gebouwd worden of kunnen worden met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet, en die afwijken of zouden afwijken van dit plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van dit plan niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na verwoesting door een calamiteit worden herbouwd, mits de desbetreffende bouwaanvraag wordt aangevraagd binnen twee jaar nadat deze calamiteit heeft plaatsgevonden.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

22.2

Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken, dat in strijd is met dit bestemmingsplan, mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd, dat het in dezelfde als wel in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

22.3

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

22.4

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

Artikel 23 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 14 vierde lid, of artikel 22.2.3, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 24 Slotregel

Deze voorschriften worden aangehaald als:

Voorschriften van het bestemmingsplan "Cool", gemeente Rotterdam.

Bijlagen

Bijlage 1: **Lijst van bedrijfsactiviteiten 1 t/m 2**

Bijlage 2: **Kaarten**

Huisnummerkaart	d.d. 20-02-2009
Plankaart Archeologie	d.d. 20-02-2009
Plankaart	d.d. 16-04-2009

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 1 t/m 2

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 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2007". 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:

SBI-code	-		omschrijving	cat.
15	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	2		- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1581	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1		- verwerkingscapaciteit < 2.500 kg meel/week	2
1584	0		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1584	6		- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak <= 200 m²	2
1593 t/m 1595			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182			Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2

20	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205			Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A		Grafische afwerking	1
2223	B		Binderijen	2
2224			Grafische reproductie en zetten	2
2225			Overige grafische activiteiten	2
223			Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0		Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2		- verbandmiddelenfabrieken	2
26	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	0		Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1		- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A		Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316			Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	2
33	-		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	-		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD	
361	2		Meubelstoffeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²	1
362			Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363			Muziekinstrumentenfabrieken	2
3661.1			Sociale werkvoorziening	2
40	-		PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C 0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C 1		- < 10 MVA	2
40	D 0		Gasdistributiebedrijven:	

40	D 3		- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties cat. A	1
40	D 4		- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	E 0		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E 2		- blokverwarming	2
41	-		WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	B 0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B 1		- < 1 MW	2
45	-		BOUWNIJVERHEID	
45	3		- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m²	2
50	-		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B		Autobeklederijen	1
5020.5			Autowasserijen	2
503, 504			Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
51	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5122			Groothandel in bloemen en planten	2
5134			Groothandel in dranken	2
5135			Groothandel in tabaksproducten	2
5136			Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137			Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139			Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514			Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5153	0		Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	2		- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	2
5153.4	4		zand en grind:	
5153.4	6		- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 200 m²	2
5154	0		Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	2		- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²	2
5155.2			Groothandel in kunstmeststoffen	2
5156			Groothandel in overige intermediaire goederen	2
517			Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2

52	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551			Kantines	1
5552			Cateringbedrijven	2
60	-		VERVOER OVER LAND	
6022			Taxibedrijven	2
603			Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-		DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	1		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	-		POST EN TELECOMMUNICATIE	
641			Post- en koeriersdiensten	2
642	A		Telecommunicatiebedrijven	1
642	B 0		zendinstallaties:	
642	B 2		- FM en TV	1
642	B 3		- GSM- en UMTS-steunzenders	1
70	-		VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A		Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	-		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711			Personenautoverhuurbedrijven	2
714			Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	2
72	-		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A		Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	B		Switchhouses	2
73	-		SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731			Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	-		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3			Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4			Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A 0		RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	B		rioolgemalen	2
9002.2	A 0		Afvalverwerkingsbedrijven:	

9002.2	A 7		- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	-		OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2			Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A		Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B		Wasserettes, wassalons	1
9302			Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0		Begrafenisondernemingen:	
9303	1		- uitvaartcentra	1
9304			Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	B		Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1

Bijlage 2 Kaarten

09R1807

15

Rotterdam, 23 juni 2009.

GEMEENTERAAD
Vergadering van
5 NOV. 2009
m.m. conform besloten

GEMEENTERAAD
Vergadering van
- 9 JULI 2009
Gesteld in handen van de commissie voor Fibs

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Cool

Aan de Gemeenteraad.

Het plangebied omvat de wijk Cool, gelegen in de binnenstad van Rotterdam. Sinds de stadsvernieuwing in de jaren zeventig heeft deze wijk vrijwel geen aandacht meer gekregen in het binnenstedelijk ruimtelijke ordeningsbeleid. Voor het grootste gedeelte van Cool vigeert het geldende bestemmingsplan van 1983.
Nadere beschouwing leert dat Cool wel degelijk een eigen stedelijke dynamiek kent en dat er een veelheid aan binnenstedelijke functies is gehuisvest.
De dynamiek in de commerciële en dienstensector en in het woningbestand in Cool vraagt om een structurele aanpak. Daarnaast is de druk op de schaarse open ruimte in het gebied groot, wat duidelijke afspraken over de betekenis van de buitenruimte noodzakelijk maakt. Naast bovenstaande ontwikkelingen is het tevens noodzakelijk uitspraken te doen over de zone langs de Schiedamsedijk, het Baankwartier. Dit gebied is namelijk onderdeel van de hoogbouwzone en is tegelijkertijd aangewezen als wederopbouwaandachtsgebied. Tot slot hebben studies, voorafgaand aan dit bestemmingsplan, aangetoond dat het beleid dat zich richt op verdichting van de woonfunctie in de binnenstad zijn weerslag kan vinden in de wijk.

Alsmede te agenderen op een nader door het presidium te bepalen tijdstip.

De hoofddoelen van het beleid voor Cool zijn:
1. het transformeren van de wijk naar een kwalitatief hoogwaardige binnenstedelijke locatie, d.m.v. programmatische verdichting met zowel woningen als publieksfuncties;
2. het koesteren en versterken van de diversiteit in programmatische profielen in de wijk, zoals de kunstas, de culturele as en de winkelstraten;
3. het verminderen van de druk op de openbare ruimte in het plangebied zodat de schaarse ruimte die er is, kwalitatief goed en voor zoveel mogelijk gebruikersgroepen toegankelijker is;
4. bescherming van de historisch waardevolle elementen in de wijk, zoals de rijks- en gemeentelijke monumenten maar ook de bepalende delen van het wederopbouwaandachtsgebied.

Planvorm
Gekozen is voor een planvorm die zowel flexibiliteit biedt in de uitwerking als voldoende rechtszekerheid geeft aan betrokken bewoners en andere vastgoedeigenaren in de wijk. Voor het oude deel van Cool, het gebied ten westen van de Schiedamse Vest, en het Baankwartier betekent dat een hoofdzakelijk gedetailleerd conserverend bestemmingsplan voor wat betreft rooilijnen en hoogtes. Dit geldt vooral voor de bebouwing langs de culturele as (Mauritsweg, Eendrachtsplein en Eendrachtsweg) en rond binnengebieden. Wat betreft de toegelaten functies biedt dit bestemmingsplan meer flexibiliteit ten opzichte van het oude bestemmingsplan.
Voor het Baankwartier is de bestaande situatie als zodanig bestemd, maar zijn daarnaast wijzigingsbevoegdheden opgenomen die toekomstige verdichting van het gebied met hoogbouw faciliteren. Het Baankwartier in Cool is een gebied waar een aanzienlijke verdichting met woningen en andere stedelijke functies in de toekomst plaats kan vinden. De gemeentelijke prioriteit voor het afmaken van binnenstedelijke

woonlocaties ligt de komende jaren nog bij het Laurenskwartier en het Wijnhaveneiland. Het is echter wel wenselijk de transformatie en verdichting van het Baankwartier mogelijk te maken.
Dit geldt ook voor het overgangsgebied tussen het Baankwartier en het historisch deel van Cool. De locaties van de polikliniek van het Oogziekenhuis en van Cinerama zijn conform de huidige situatie bestemd, maar tegelijkertijd wordt verdichting d.m.v. hogere bebouwing (tot 70 meter) gefaciliteerd met wijzigingsbevoegdheden.

Financiën
Naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan Baankwartier (september 2003) is door het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam een globaal haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Onder andere op basis van dit onderzoek is besloten om in het plangebied van het bestemmingsplan Cool geen gemeentelijke grondexploitatie te gaan voeren. De (her)ontwikkeling van het gebied zal dan ook niet door de gemeente geïnitieerd gaan worden.
Dit betekent dat de gemeente Rotterdam niet (zoals vaak gebruikelijk is) het onroerend goed verwerft, de grond bouwrijp maakt en deze dan uitgeeft. De ontwikkeling van het gebied zal vooral aan marktpartijen worden overgelaten. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken, komen dan ook ten laste van de desbetreffende marktpartij. Eventuele bijdragen in de aanpassingen van de infrastructuur zijn nog niet bekend en vooralsnog worden deze niet voorzien.
Deze ontwikkelingen zijn opgenomen als wijzigingsbevoegdheden. In het wijzigingsplan zal voor deze locaties de financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond.
Er is in het gebied echter een aantal locaties waar de gemeente Rotterdam (een deel van de) grond in bezit heeft. Voor deze locaties geldt dat deze minimaal kostendekkend ontwikkeld moeten gaan worden.

Ter inzage
Bij besluit van 27 februari 2007 heeft ons college besloten tot terinzagelegging van het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan "Cool" heeft van 16 maart 2007 tot en met 26 april 2007 bij het City Informatie Centrum, Coolsingel 197 te Rotterdam ter inzage gelegen.
Gedurende deze termijn zijn 7 zienswijzen ingekomen:

1. Mr. C.J. Baijens (Kneppelhout & Korthals), Postbus 546, 3000 AM, namens dhr. F.P.C. Mastenbroek en mevr. S.C. Mastenbroek.
2. Mevr. mr. J. Vijlbrief-van der Schaft (Simmons & Simmons), Postbus 190, 3000 AD, namens mevr. F. de Vries en dhr. C. Westerik.
3. De heer B.J. Korthagen namens Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol.
4. Mr. W.J. Haeser (Houthoff Buruma), postbus 1507, 3000 MB, namens Het Nieuwe Rotterdam.
5. Ing. P.W. Becht, namens Bouwfonds MAB, Postbus 75, 2600 AB Delft.
6. De heer N. Stuckman namens de familie P.W. Stuckman, Oude Binnenweg 142, 3012 JH.
7. Ir. P.P. de Winter, Schiedamsedijk 74e.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting van zienswijzen en commentaar

Ad 1. Mr. C.J. Baijens namens de heer en mevrouw Mastenbroek.

Uitzicht en omgeving
De heer F.P.C. Mastenbroek is eigenaar van het appartement aan de Schiedamseweg 70e, waarvan zijn dochter, mevrouw S.C. Mastenbroek de bewoonster is.
Het appartement aan de Schiedamsedijk biedt nu vrij uitzicht aan zowel de voor- als de achterzijde van het pand. Vier van de zes te ontwikkelen torens zijn pal achter de Schiedamsedijk 60-85 geprojecteerd. Deze nieuwbouwblokken zullen in de nabijheid van het appartement (kunnen worden) gerealiseerd. Uitgangspunt voor de nieuwbouwblokken is dat een basisblok 25 meter hoog wordt gebouwd. Vervolgens kan hoogbouw worden toegevoegd tot circa 100 meter. Met een wijzigingsbevoegdheid kan dit tot een maximale hoogte van 150 meter mogelijk worden gemaakt. Het uitzicht zal onaanvaardbaar worden verslechterd, want de woning kijkt uit op een minimaal honderd meter hoge muur in de onmiddellijke nabijheid.
Zij zullen ernstige hinder ondervinden van de situering en omvang van de geplande bouwwerken, zoals verslechtering van het uitzicht vanuit de woningen, een aantasting van de privacy, een sterk verminderde bezonning en extra windbelasting. De homogeniteit van en sfeer in de wijk wordt verstoord. De waarde van het appartement zal verminderen door de realisering van de nieuwbouwblokken. Zij behouden zich het recht voor de (plan)schade te verhalen op de Gemeente.
Verzocht wordt de aspecten bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, uitgebreider aan de orde te laten komen bij de uitwerking van de verschillende deelplannen.

Commentaar
Zoals eerder opgemerkt in antwoord op soortgelijke inspraakreacties, heeft het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Realisatie is echter slechts mogelijk door toepassing te geven aan een wijzigingsbevoegdheid.
Gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid is ook aan regels gebonden.
Uiteraard wordt een ontwerpwijzigingsplan pas door ons college in procedure gebracht indien wij van oordeel zijn dat er voldoende rekening met die belangen zal worden gehouden. Mochten belanghebbenden daar anders over denken, dan krijgen zij daarna de gelegenheid dit in het kader van de terinzagelegging van het wijzigingsplan (of het bouwplan indien op de wijziging wordt vooruitgelopen) naar voren te brengen.
Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden, wordt meegewerkt en kan men verder gaan met planvorming.
Alvorens het wijzigingsplan vast te stellen dient ons college de zienswijzen af te wegen. Het vastgestelde wijzigingsplan moet daarna door Gedeputeerde Staten worden goedgekeurd.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Goede ruimtelijk onderbouwing
Een goede ruimtelijk onderbouwing ontbreekt. Er heeft geen zorgvuldige inventarisatie en afweging van de betrokken belangen plaatsgevonden. Het is onvoldoende duidelijk waarom het belang dat is gediend met de realisering van de nieuwbouwblokken op deze wijze prevaleert boven de belangen van omwonenden.

Commentaar
Het toevoegen van meer woningen in dit deel van de binnenstad is de voornaamste reden om in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheden kunnen worden gebruikt wanneer plannen aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid woningen is er daar één van.
Gebruikmaken van een wijzigingsbevoegdheid dwingt tot het afwegen van belangen van de initiatiefnemer enerzijds en die van de omwonenden anderzijds.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Milieuaspecten
De milieuaspecten zijn onvoldoende belicht. Er is niet voldaan aan de vereisten van de Wet geluidhinder. Het akoestisch rapport ontbreekt. Er is onvoldoende onderzocht wat de invloed van de luchtkwaliteit zal zijn. In het rapport Luchtkwaliteit Cool d.d. 7 maart 2007 is nagelaten de visie van de dS+V ten aanzien van de verkeersintensiteiten weer te geven. Gevreesd wordt voor een grote toename van het aantal verkeersbewegingen in de nabije omgeving en de toename van de verkeers- en parkeerbelasting. Ook het wateronderzoek is niet naar behoren uitgevoerd.

Commentaar
Met nieuw onderzoek is de geluidsbelasting op de gevels van de afzonderlijke locaties berekend. Daarbij is rekening gehouden met gewijzigde wetgeving. De geluidsbelasting is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde zoals in de wet is vastgelegd. Op verschillende locaties wordt de voorkeursgrenswaarden overschreden. Voor verschillende locaties is het gemotiveerd aanvragen bij het college van een hogere grenswaarde mogelijk. Op het moment van vaststelling van het plan zullen deze hogere grenswaarden zijn verleend.

Met nieuw onderzoek is de luchtkwaliteit onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met gewijzigde wetgeving. In het onderzoek zijn de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit van het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. In alle onderzochte jaren worden de plandrempels en grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit 2007 nergens overschreden. Het plan voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit.

De onderzoeken voor lucht en geluid houden rekening met een toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is op basis van het geplande programma in het Baankwartier voor Cool zuid een parkeerbalans opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met onder andere de nieuwe parkeernormering voor woningen. Uit de verkenning komt naar voren dat parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Met nieuw onderzoek is het wateronderzoek geactualiseerd. In verband met de uitbreiding van het verharde oppervlak dient 42 m^2 extra wateroppervlak te worden aangelegd. Vanwege het tekort aan oppervlaktewater in het gebied is bij de uitwerking van de plannen overleg met de waterbeheerder noodzakelijk, in verband met realisatie van de waterberging.

Wij stellen voor aan de zienswijze tegemoet te komen door de toelichting met betrekking tot het hoofdstuk Milieu uit te breiden en te actualiseren.

Wijzigingsbevoegdheid
De opgenomen voorschriften en het artikel omtrent de wijzigingsbevoegdheid zijn onvoldoende bepaald. De wijzigingsbevoegdheid staat niet in redelijke verhouding tot de primaire bestemmingen.
Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur opgesteld, in het bijzonder met het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

Commentaar
In hoofdstuk 3.4. (Transformatie Baankwartier) worden niet alleen de achtergronden van de gewenste transformatie uiteengezet, maar wordt ook getoond welk eindbeeld de gemeente hier voor ogen heeft.
Dat dit eindbeeld nogal afwijkt van de huidige bebouwing klopt, maar dat is het directe gevolg van de wens om meer woningen in dit gebied mogelijk te maken. Dat een en ander door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt en niet primair, vindt zijn oorzaak in de wens om de daadwerkelijke ontwikkeling aan de markt over te laten. Dat verklaart ook het relatief grote aantal voorwaarden dat aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden is verbonden.
Niet valt in te zien waarom er strijd zou zijn met enig beginsel van behoorlijk bestuur.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Ad 2. Mevrouw mr. J. Vijlbrief-van der Schaft namens mevrouw de Vries en de heer Westerik.

Mevrouw F. de Vries en de heer C. Westerik zijn eigenaren van Eendrachtsplein 18 en huurders van de zolder van Eendrachtsplein 16. Zij hebben daar een galerie en een schildersatelier. Op 7 februari 2007 heeft ons college aan de heer H.C. Smol vrijstelling verleend voor het gebruik en het vergroten van Eendrachtsplein 16 ten behoeve van horeca. Tegen deze vrijstelling hebben zij verzet aangetekend.

Wijziging bestemmingsplan
Op de panden aan het Eendrachtsplein is de bestemming "Centrumvoorzieningen IV" gelegd, waarbij horeca is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan".
Op de plankaart komt de aanduiding "horeca toegestaan" in het geheel niet voor. Weliswaar wordt er een bijlage, behorende bij artikel 3, lid 10 van de voorschriften, genoemd, maar deze maakt geen deel uit van de plankaart. Deze bijlage is in strijd met de plankaart en de daarbij behorende voorschriften.
De ontsluiting aan de achterzijde van de woningen naar de openbare weg is onvoldoende geregeld, zeker nu de panden aan de voorzijde niet bereikbaar zijn.

Commentaar
Op de volgende wijze is horeca in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt:
In hfdst. 3.2 van de toelichting, dat correspondeert met het kaartje dat bij artikel 3, lid 10 hoort, staat dat horeca is toegestaan binnen de op dit kaartje aangegeven clusters volgens de regeling in artikel 3 (centrumdoeleinden), lid 10.
Daarnaast is buiten die clusters of buiten de bestemming centrumdoeleinden ook horeca toegestaan, wanneer die al aanwezig was. In die gevallen is als aanduiding een ster gegeven wanneer het om horeca op de begane grond gaat en de bestemming Horeca (Ho) wanneer het een geheel pand betreft.

Het Eendrachtsplein is gelegen in cluster V (in de bestemming centrumdoeleinden) en is aangewezen als "Ontwikkelen zonder beperking in aantal en vierkante meters".
Het kaartje dat de clusters aangeeft is onderdeel van het voorschrift.
De ontsluiting aan de achterzijde van de woningen wordt niet anders dan deze nu is.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Goede ruimtelijke ordening

Het plan voldoet niet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening vanwege:

Strijd met het horecabeleid

Met betrekking tot het horecabeleid geeft het bestemmingsplan onvoldoende aan op grond van welke omstandigheden deze ingrijpende beleidswijziging wordt gerechtvaardigd. Horecaontwikkeling is volgende de Horecanota alleen mogelijk met bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit plan laat de onbeperkte ontwikkeling van horeca toe. Er had aangegeven moeten worden om welke reden met welke rechtswaarborgen horeca naast, boven en onder woningen mogelijk is, gelet op de ouderdom van de panden en de doelstellingen van de Horecanota om het bestaande woon- en leefklimaat te beschermen. Het plan is niet goed gemotiveerd en in strijd met de AWB en WRO.

Onvoldoende gemotiveerd onderzoek luchtkwaliteit

In het luchtkwaliteitonderzoek wordt niet aangegeven waarom het plan niet zal bijdragen aan de overschrijding van de grenswaarden.

Onvoldoende gemotiveerde toename parkeerdruk

De parkeerdruk in dit gebied is groot. Door dit bestemmingsplan zal de behoefte aan parkeerplaatsen met een aantal van ongeveer 1.500 tot 2.200 toenemen. Hier wordt geen concrete oplossing voor geboden.

Onzorgvuldige omgang met historisch waardevolle elementen

Ondanks de kwalificatie van Eendrachtsplein 2 t/m 18 als "historische waardevolle objecten" wordt onbeperkt horeca met terrassen toegestaan, waar oude historische stadspanden zijn gelegen. De voorgenomen aanwijzing als beschermd stadsgebied komt niet in het bestemmingsplan tot uiting.
Zo leent de oude bebouwing met gemeenschappelijke muren zich slecht voor horeca, omdat deze zeer geluidgevoelig zijn.

Ruimtelijke afweging inzake geluid onvoldoende

Er is te weinig onderzoek gedaan voor wat betreft geluid met betrekking tot horeca in samenhang met woonfuncties. Een goede ruimtelijke afstemming van woonfuncties op horecafuncties en andersom ontbreekt. Dit geldt niet alleen voor de bestaande, maar ook voor de geplande omgeving.
Toegevoegd is het akoestisch onderzoek van Witteveen en Bos dat in het kader van de eerder genoemde vrijstellingsprocedure voor Eendrachtsplein 16 is gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat een restaurant op deze locatie niet **kan** voldoen aan te stellen geluidseisen.

Gebrek aan samenhang tussen Culturele as en woonfunctie

Volgens de toelichting wordt ingezet op versterking van de woonfunctie en moet de stad een grote diversiteit aan inwoners krijgen. Hiertoe moet vooral "de bovenkant van de markt" zich ook in het centrum vestigen. Dit lukt niet bij het onbeperkt stimuleren van horecavestigingen. Gewezen wordt op de ontwikkelingen in de Witte de Withstraat, waar eerder voor horeca vrijgegeven panden door de gemeente weer zijn teruggekocht. Ook Eendrachtsplein 16 wordt als voorbeeld genoemd, waar de nieuwe eigenaar de rest van zijn pand vol met studenten zette.
De galerie en het atelier van reclamanten zijn niet gebaat bij de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van de "Culturele as" zouden culturele functies juist versterkt moeten worden door een meer expliciete bestemming.
In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een concreet beleid met betrekking tot de "Culturele as".

Commentaar

Strijd met het horecabeleid

In de Horecanota 2007-2011 wordt gesteld dat de versterking en uitbreiding van de centrumfuncties, waaronder ook het wonen in de stad, belangrijke doelstellingen zijn voor de toekomst. Het verder concentreren en versterken van de horeca in de binnenstad levert een belangrijke bijdrage aan de attractiviteit van de binnenstad en aan de bekendheid van de stad als geheel. Een uitgebreid en divers horeca-aanbod versterkt de functie van het stadscentrum als publiekstrekker en is aantrekkelijk voor huidige en toekomstige bewoners. In het bestemmingsplan wordt een integrale ruimtelijke afweging gemaakt van alle mogelijke en gewenste functies in een bepaald gebied.
Met inachtneming van het bovengestelde is in het bestemmingsplan Cool afgewogen waar en in welke mate Horeca is toegestaan. Het kaartje, behorende bij artikel 3, lid 10 is daar een uitvloeisel van. Het bestemmingsplan laat geen onbeperkte ontwikkeling van horeca toe. Van het feit dat de functie 'horeca' een andere invloed heeft op de directe woonomgeving zijn we ons bewust, dat bewoners van bovengelegen woningen meer merken van in het pand aanwezige horeca, dan van een in het land aanwezige winkel beseffen wij ook. Niettemin menen wij dat, gezien de ligging en het karakter van de buurt de voorgestelde combinatie van functies mogelijk hoort te zijn.
Naar onze mening is het plan wel degelijk goed gemotiveerd en niet in strijd met de AWB of WRO.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen, maar verwijzen naar ons commentaar en voorstel hierna bij 'Horecabeleid'

Onvoldoende gemotiveerd onderzoek luchtkwaliteit

Met nieuw onderzoek is de luchtkwaliteit onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met gewijzigde wetgeving. In het onderzoek zijn de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit van het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. In alle onderzochte jaren worden de plandrempels en grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit 2007 nergens overschreden. Het plan voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit. Verder zij verwezen naar het commentaar ad 1 onder milieuaspecten.

Wij stellen voor aan de zienswijze tegemoet te komen door de toelichting met betrekking tot het hoofdstuk Milieu uit te breiden en te actualiseren.

Onvoldoende gemotiveerde toename parkeerdruk

Zoals in de toelichting staat is een parkeerbalans voor het plangebied gemaakt. In de huidige situatie bevinden zich in Cool zuid over het algemeen voldoende parkeerplaatsen. Er zijn echter gebieden waar de parkeerdruk vooral overdag hoog is. De grootste claim wordt dan gelegd op de parkeerplaatsen in het gebied tussen de Westblaak en de Witte de Withstraat. In het Baankwartier zijn momenteel, zowel in praktijk als normatief, voldoende parkeerplaatsen aanwezig.
Op basis van het geplande programma in het Baankwartier is voor Cool zuid een toekomstige parkeerbalans opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met onder andere de nieuwe parkeernormering voor woningen. Uit de verkenning van de parkeerbalans voor de toekomstige situatie, waarbij het Baankwartier verdicht is met maximaal 1.000 extra woningen, komt naar voren dat er 1.470 tot 2.205 parkeerplaatsen aan het huidige parkeerarsenaal toegevoegd moeten worden. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Onzorgvuldige omgang met historisch waardevolle elementen

Eendrachtsplein 2 t/m 18 zijn als "historisch waardevolle objecten" aangemerkt.
Het toestaan van horeca in en terrassen bij deze historische panden hoeft, op zichzelf bezien, geen afbreuk te doen aan de historische waarde van de panden.
Uiteraard moet er wel zorgvuldig worden omgegaan met voorzieningen aan de gevel en met de wijze waarop het terras wordt ingericht. In het kader van bouw- en/of exploitatievergunningen zal hier op worden gelet.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Ruimtelijke afweging inzake geluid onvoldoende

Het betreft het tegengaan van geluidsoverlast ten gevolge van een horeca-inrichting voor de bovengelegen woningen.
Voor wat betreft geluid, direct afkomstig uit de inrichting, dient en kan door middel van akoestische voorzieningen afdoende worden voorkomen, dat dit geluid naar boven doordringt. Er bestaat een meldingsplicht op grond van de wet Milieubeheer en het daarop gebaseerde activiteitenbesluit. Indien iemand meent dat er te veel lawaai is, kan hij dit melden aan de DCMR. Deze dienst heeft mogelijkheden om ter plekke te meten of er al dan niet sprake is van een voldoende isolatie.
Voor wat betreft geluid afkomstig van komende en gaande bezoekers is het nemen van maatregelen lastiger. De exploitant heeft weliswaar de zorgplicht om luidruchtige bezoekers in te tomen, maar hij kan niet voorkomen dat er wel eens lawaai gemaakt wordt.
Indien herhaaldelijk sprake is van meer dan normaal geluid (zingen, geschreeuw) kan men dit bij de politie melden.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Gebrek aan samenhang tussen Culturele as en woonfunctie

De constatering dat in het kader van de "Culturele as" culturele functies versterkt moeten worden is juist. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een concreet beleid met betrekking tot de "Culturele as", omdat dit beleid niet bij dit bestemmingsplan wordt geformuleerd, en omdat deze as zich uitstrekt over een gebied dat maar zeer gedeeltelijk binnen dit bestemmingsplan valt.

De culturele as van Rotterdam loopt van de Veerhaven tot aan het Centraal Station. Aan deze as zijn allerlei culturele hotspots te vinden. Het begint bij het Westelijk Handelsterrein en het Wereldmuseum. Binnen het plangebied zijn aan de Mauritsweg de schouwburg, restaurants en winkels te vinden.

Wij stellen voor de zienswijze niet over te nemen en het plan niet aan te passen.

Horecabeleid
Op basis van de Horecanota Rotterdam 2002-2006 is het maximum aan toegestane horeca al bereikt. Vandaar dat voor Eendrachtsplein 16 een artikel 19-vrijstelling nodig was.
Het beleid zoals verwoord in paragraaf 3.2 (Horeca in Cool) waaruit blijkt dat het Eendrachtsplein is opgenomen in een te ontwikkelen horecacluster, past niet in de Horecanota Rotterdam 2002-2006.
Een versterking van de horecafunctie op het Eendrachtsplein past niet in het consolidatiebeleid voor de clusters Witte de Withstraat Oude Binnenweg en Mauritsweg. Afwijking van dit beleid is onvoldoende gemotiveerd.

Inmiddels (op 5 april 2007) is de horecanota 2007-2011 vastgesteld. Kennelijk wordt er in "Cool" deels geanticipeerd op deze nota. De voorbereiding is derhalve onzorgvuldig en de belangen zijn onvoldoende afgewogen.
de Horecanota 2007-2011 kent vier doelen:
1. stimuleren van de groei van de horecasector;
2. verlichten van de lasten van de ondernemers;
3. beschermen van woon- en leefklimaat;
4. handhaven openbare orde en creëren van een gevarieerd en kwalitatief goed horeca-aanbod.

Het bestemmingsplan geeft niet aan hoe deze doelen op elkaar zijn afgestemd.
Ten aanzien van de Oude Binnenweg, gelegen aan het Eendrachtsplein, is in de nota bepaald:
Omwille van het behoud van het gemengde karakter van horeca, detailhandel en wonen moet zeer voorzichtig worden omgegaan met uitbreiding van het aantal horecagelegenheden. Voor horeca met beperkte openingstijden kan een uitzondering worden gemaakt en is ontwikkeling mogelijk als dit een versterking van het karakter van de straat geeft en de woonfunctie niet nadelig beïnvloedt. Voor de Oude Binnenweg geldt daarom hert consolidatiebeleid met beperkt ontwikkelen tot 23.00 uur.
Voor de Culturele as geldt eveneens het consolidatiebeleid, maar niet voor het Eendrachtsplein waar uitbreiding mogelijk is aan de kant van de Oude Binnenweg. Deze beperking is niet in het bestemmingsplan opgenomen, evenmin als een afstemming op het woon- en leefmilieu ter plaatse.

Commentaar
Voor de zogenaamde Culturele as geldt het consolidatiebeleid. Hierop geldt een drietal uitzonderingen. Het Eendrachtsplein is één van de drie uitzonderingen. Op dit plein is een uitbreiding van het aantal horecagelegenheden, inclusief terrassen, aan de zijde van de Oude Binnenweg mogelijk. Hiermee kan worden tegemoet gekomen aan de wens het plein meer te betrekken bij de Culturele as. Het bestemmingsplan, waar ook dit deel van het Eendrachtsplein in is opgenomen, wordt momenteel herzien. Hierin worden de mogelijkheden tot een verdere ontwikkeling van horeca opgenomen. Voor de gehele Culturele as geldt dat het aantal nachtontheffingen zal worden verminderd.
De binnenstad is het visitekaartje van Rotterdam. De versterking en uitbreiding van de centrumfuncties, is een belangrijke doelstelling voor de toekomst.

Het verder concentreren en versterken van de horeca in de binnenstad levert een belangrijke bijdrage aan de attractiviteit van de binnenstad en aan de bekendheid van de stad als geheel. Een uitgebreid en divers horeca-aanbod versterkt de functie van het stadscentrum als publiekstrekker en is aantrekkelijk voor huidige en toekomstige bewoners. Van belang zijn hierbij de kwaliteit en de uitstraling van de horeca. Dit argument is één van de argumenten waarom de versterking van de horecafunctie op het Eendrachtsplein een uitzondering is bij het consolidatiebeleid.
De afweging van diverse belangen wordt uitgebreid beschreven in de Horecanota 2007-2011 paragraaf 3.2 onder hoofdstuk 'Doelstellingen Rotterdams Horecabeleid').
De verwijzing naar de Horecanota 2007-2011 zal in het ontwerpbestemmingsplan Cool moeten worden opgenomen.

Wij stellen voor de toelichting met betrekking tot horeca aan te passen, door deze uit te breiden en te actualiseren en het kaartje met de horecaclusters duidelijker leesbaar te maken.

Ad 3.
Luchtverkeersleiding Nederland Refereert aan het eerder gegeven advies (brief d.d. 2 september 2004), waarin staat vermeld dat bebouwing hoger dan 90 meter mogelijk consequenties heeft voor de werking van de VOR/DME Rotterdam. Deze speelt een belangrijke rol in de plaatsbepaling van het volgen van vluchtroutes voor overvliegend verkeer.

Bouwhoogte
De LVNL verzoekt een maximum bouwhoogte van 90 meter op te nemen, zodat de toetsingsvlakken van apparatuur van LNVL niet worden doorsneden, dan wel concrete bouwplannen ter toetsing aan de LVNL voor te leggen, vergelijkbaar met de regeling opgenomen voor KPN in artikel 2, zesde lid van het ontwerpbestemmingsplan.

Commentaar
De in het plan opgenomen bouwhoogten overschrijden thans nergens de 90 meter. In het Baankwartier zou, na toepassing van de met "I", "II" en "III" aangeduide wijzigingsbevoegdheid plaatselijk tot 150 meter gebouwd kunnen worden.

Wij stellen voor aan deze zienswijze tegemoet te komen door aan artikel 20 (wijziging van het plan) toe te voegen dat wij, bij het gebruik maken van een van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheden, het plan ook aan de LVNL om advies voorleggen.

Ad 4.
Het Nieuwe Rotterdam is eigenaar van Westblaak 18, beter bekend als
het 'Cinerama-theater'
Namens Het Nieuwe Rotterdam wordt verzocht de volgende wijzigingen aan te brengen:

- aan het thans in het ontwerpbestemmingsplan met "Wijzigingsgebied V" aangegeven gebied de bestemming "Centrumvoorzieningen II" toe te kennen;
- de bestemmingsplankaart aldus te wijzigen dat de aangegeven maximale bouwhoogte 70 meter wordt;
- aanvullend te bepalen dat ten minste 50% van de bebouwing de functie wonen moet hebben en ten hoogste 25% de functie kantoren mag hebben en ten hoogste 30% de functie hotel;
- in artikel 19 (*thans 20*) lid 1 onder b, tweede alinea, eerste bullet op te nemen dat tevens een hotel is toegestaan ter plaatse van het met wijzigingsbevoegdheid V aangegeven gebied;

- uit artikel 19 lid 1 onder b, tweede alinea de volgende voorwaarde te schrappen: "Het huidige Cineramatheater is een gemeentelijk monument. Handhaving van het huidige gebouw van het Cineramatheater is uitgangspunt bij toekomstige ontwikkeling".

Commentaar
Wij zien geen aanleiding om aan de wensen tegemoet te komen met uitzondering van de wens een hotel mogelijk te maken.

Wij stellen voor het vestigen van een hotel als mogelijkheid op te nemen en de wijzigingsbevoegdheid in zoverre aan te passen.

Ad 5.
Bouwfonds is eigenaar van het pand ***Schiedamse Vest 111*** en houdt vast aan de eerder in het kader van de inspraak gegeven reactie, zoals aangegeven in het hoofdstuk "Maatschappelijke uitvoerbaarheid". Daarnaast wil Bouwfonds een aanvulling op de tekst bij het voorschrift "Centrumvoorziening I", waarin vermeld wordt dat parkeren op de begane grond en verdiepingen niet zichtbaar mag zijn in de voorgevel. Gezien de beperkte 'footprint' van het pand wordt een tekstwijziging voorgesteld, waarbij het parkeren op de begane grond en verdiepingen deels zichtbaar mag zijn in de gevel, mits uit ontwerp blijkt dat dit de levendigheid van omgeving niet ten kwade komt.

Commentaar
Wij zien geen aanleiding om aan de wensen tegemoet te komen
Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Ad 6.
De heer Stuckman verwijst naar zijn inspraakreactie en de gemeentelijke reactie daarop die hij misleidend vindt (blz. 74 van het bestemmingsplan).
Hij wijst er nogmaals op dat door het toestaan van meer ***horeca aan de Oude Binnenweg*** een situatie die in strijd is met het nu geldende bestemmingsplan, wordt gelegaliseerd. Dat er nu sprake is van een illegale en hinderlijke situatie wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet vermeld.
Voorname oorzaak van de verwording van Rotterdam tot een etnische, sociale en architectonische vuilnishoop is een structureel beleid, waarbij illegale toestanden nooit bestreden, maar na langdurige laksheid (aangeprezen als "verdraagzaamheid") gelegaliseerd worden en de volgende fase van verval begint.
Ter illustratie van de gang van zake bij de gemeente verwijst hij naar een schrijven van de dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid, waarbij een huisgenoot ontheffing van zijn sollicitatieplicht kreeg vanwege horecahinder in zijn woning, met de verplichting "*zich tot het uiterste in te spannen om zijn woonsituatie te verbeteren*". De ene dienst verplicht dus zich te kanten tegen plannen van een andere!

Commentaar
Het vergelijken van een standpunt van de ene dienst in een individueel geval met die van een andere leidt soms tot een niet altijd terstond begrijpen verschil. Bij nader inzien blijken vaak beide standpunten redelijk.
Ook legaliseren van ooit illegale activiteiten is een verschijnsel dat zich soms voordoet door tijdsverloop: de binnenstad groeit en ontwikkelt conform veranderingen in de maatschappij. Een verantwoorde flexibiliteit is daarbij zowel in het belang van de burgers als van de overheid. Illegaliteit die binnen de toekomstige visie past moet

worden overwogen, zo nodig wordt er gelegaliseerd. De illegaliteit die niet in de toekomstige visie past moet worden aangepakt.

Voor de Oude Binnenweg geldt het consolidatiebeleid met beperkt ontwikkelen en openingstijden tot 23.00 uur. Omwille van het behoud van het gemengde karakter van horeca, detailhandel en wonen, zal zeer voorzichtig worden omgegaan met uitbreiding van het aantal horecagelegenheden. Voor horeca met beperkte openingstijden (tot 23.00 uur) kan een uitzondering op dit beleid worden gemaakt en is ontwikkeling mogelijk als dit een versterking van het karakter van de straat geeft en de woonfunctie niet nadelig beïnvloedt.
Het bovenstaande is een aanvulling op de Horecanota 2007-2011.

Wij stellen de toelichting met betrekking tot horeca aan te passen en aan te vullen.

Ad 7.
De heer De Winter heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van ***hoogbouw in het Baankwartier***. Hij acht dit een onaanvaardbare aantasting van zijn woongenot door wegvallen van privacy en uitzicht, afname van bezonning, toename van windhinder, verkeersdruk en overlast tengevolge van stank en geluid.

Commentaar
Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid waarvan gebruik gemaakt kan worden indien het college van burgemeester en wethouders daartoe redenen aanwezig acht. Indien er gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden van die wijzigingsbevoegdheid, moet dit gebeuren binnen de voorwaarden die aan het gebruik maken van die bevoegdheid gekoppeld zijn. Wat die voorwaarden zijn staat nauwkeurig omschreven in artikel 20 (vroeger 19) van het bestemmingsplan. Of en in welke mate de door reclamant geschetste gevolgen zich zullen voordoen zal blijken uit het wijzigingsplan. De procedure tot planwijziging voorziet ook in de mogelijkheid zienswijzen in te dienen, zodat de heer De Winter gelegenheid krijgt zienswijzen met betrekking tot een meer concreet plan naar voren te brengen.

Baankwartier
Ook als enthousiast bewoner van de binnenstad heeft hij bezwaar.
In het Baankwartier wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die leidt tot een woningtoename op deze locatie die even groot is als heel Cool-zuid. Dit leidt tot een dichtheid van 750 woningen per hectare, wat niet te rijmen is met het planidee van een verlevendiging van het Baankwartier door invulling met kleinschalige programma's. Hij refereert aan het door de Deense onderzoeker Jan Gehl verrichte studie naar de openbare ruimte in Rotterdam.
Het bestemmingsplan "Cool" is onaanvaardbaar vanwege de volgende punten:

1. Door de mogelijk gemaakte opheffing van de centrale Hoornbrekersstraat en de wens de noodzakelijke parkeergarages aan de langszijde langs de 1e Blekerhof onder te brengen, zal de bedrijvigheid worden teruggebracht tot een kwart van de huidige omvang. Dat is niet alleen in tegenspraak met de wensen van de plannenmakers, maar funest voor de ontwikkeling van het gebied.

2. Ontwikkeling van hoogbouw in het Baankwartier leidt niet automatisch tot verhoging van stedelijkheid op straatniveau. Van belang is een goede regelgeving voor de ontwikkeling van hoogbouw en een serieuze visie op de aansluiting hiervan op de openbaarheid en vooral de inrichting van de publieke ruimte. Het bestemmingsplan geeft niet alleen onvoldoende sturing, maar schept voor het Baankwartier vooral voorwaarden voor het tegendeel.

Starters en non-profit organisaties zullen zich hier vanwege de kosten niet kunnen vestigen.

3. De verkeers- en parkeerdruk zullen leiden tot overlast. Het uitzicht en de privacy van de bewoners aan de Schiedamsedijk zullen door de bouw van 1.500 woningen ernstig worden aangetast. De voorgestelde hoogte van de bouwplint van 25 meter is onaanvaardbaar (zal moeten worden teruggebracht tot maximaal 15 meter aan de Baanzijde en 10 meter aan de kant van de Schiedamsedijk). Door de hoogbouw veroorzaakte slagschaduw en windhinder zal de verblijfskwaliteit aantasten.

4. De gewenste mix van wonen werken, cultuur, recreëren, onderwijs etc., kan niet met dit bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Commentaar
In het kader van de inspraak heeft reclamant soortgelijke zienswijzen ingebracht. Van gemeentewege is toen het volgende commentaar gegeven.

"Het bestemmingsplan bestemt de bestaande situatie in het Baankwartier en voegt wijzigingsbevoegdheden toe. Er wordt dus geen bedrijvigheid wegbestemd. Wanneer in de toekomst in het Baankwartier herontwikkeld gaat worden, is in het basisblok tot 25 meter hoog ruimte voor allerhande bedrijvigheid en voorzieningen. In oppervlakte neemt de hoeveelheid beschikbare ruimte niet af. De huurprijzen zullen bij nieuwbouw wel hoger zijn. Tegelijkertijd wordt in de rest van Cool de begane grond (van de bestaande bebouwing) flexibel bestemd, waardoor per saldo meer ruimte beschikbaar is voor kantoren en bedrijven. Zo kunnen ook in deze delen van Cool gemengde straten ontstaan.
Het toevoegen van meer woningen in dit deel van de binnenstad is de voornaamste reden om in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheden kunnen worden gebruikt wanneer plannen aan bepaalde randvoorwaarden voldoen. Het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid woningen is er daar één van. Ook is als voorwaarde opgenomen dat de hoogte van de begane grond aan de Baan, Blekerstraat en Ketelaarsstraat ten minste 4,5 meter moet zijn. Dit om een variatie aan programma's mogelijk te maken. Een levendig stadsmilieu is gewenst maar met een bestemmingsplan niet af te dwingen. Wel is op de begane grond een grote variatie aan voorzieningen mogelijk gemaakt. Er is echter bewust voor gekozen om ook wonen mogelijk te maken op de begane grond aan de Baan, zodat het Baankwartier in de loop der tijd kan groeien van een gemengde woonbuurt naar een levendige binnenstadswijk. Aan de Schiedamsedijk en Schiedamse Vest mag niet worden gewoond op de begane grond, waardoor het mogelijk wordt dat deze straten qua levendigheid het eerst van kleur verschieten. Parkeren is aan de Baan niet toegestaan, maar wordt voorzien in garages aan de zijde van de 1e Blekerhof.
Het realiseren van hoogbouw aan de achterzijde van de woningen aan de Schiedamsedijk heeft uiteraard consequenties voor het uitzicht en de bezonning van deze woningen. Wanneer zich in het Baankwartier een concreet bouwplan aandient, worden de aspecten bezonning, windhinder en uitzicht in een vroegtijdig stadium onderzocht en getoetst op de gevolgen voor de omgeving. Slechts wanneer de effecten aanvaardbaar zijn voor het klimaat in de openbare ruimte en voor de omwonenden, wordt meegewerkt aan verdere planvorming. De resultaten van de onderzoeken zijn deel van het wijzigingsplan dat ter inzage wordt gelegd en waarop zienswijzen kunnen worden ingediend."

Naar onze mening voegt reclamant geen dusdanig nieuwe aspecten toe aan zijn inspraakreacties dat ander of meer commentaar nodig is.

Wij stellen voor het plan niet aan te passen.

Overige aanpassingen

Daarnaast stellen wij voor om enige ondergeschikte redactionele en tekstuele aanpassingen in de voorschriften aan te brengen en het plan, wat uiterlijk en indeling betreft, aan te passen aan de systematiek van de Rotterdamse standaard voor bestemmingsplannen, zoals die op grond van de nieuwe Wro na 1 juli 2009 zal gaan gelden.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor het bestemmingsplan "Cool" gewijzigd vast te stellen door:

Aan artikel 20 van de voorschriften (wijziging van het plan) toe te voegen dat:

- aan de voorwaarden bij het toepassen van de met "I", "II" en "III" aangeduide wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd dat een advies van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) nodig is, indien hoger dan 90 meter gebouwd gaat worden.
- het vestigen van een hotel als mogelijkheid bij het met wijzigingsbevoegdheid V (Cinerama) aangegeven gebied wordt opgenomen.

De toelichting met betrekking tot:

- het hoofdstuk Milieu aan te passen, door deze uit te breiden en te actualiseren;
- horeca aan te passen, door deze uit te breiden en te actualiseren en het kaartje met de horecaclusters duidelijker leesbaar te maken.

Enige ondergeschikte redactionele en tekstuele aanpassingen in de voorschriften aan te brengen en het plan, wat uiterlijk en indeling betreft, aan te passen aan de systematiek van de Rotterdamse standaard voor bestemmingsplannen, zoals die op grond van de nieuwe Wro na 1 juli 2009 zal gaan gelden.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Referendabel
Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij u dat dit te nemen raadsbesluit onderwerp van een referendum kan zijn.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

W. Hoogendoorn, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juni 2009;
(raadsvoorstel nr. dS+V 09/676);

overwegende,
dat het ontwerpbestemmingsplan "Cool" met ingang van 16 maart 2007 tot en met 26 april 2007 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan zienswijzen kenbaar zijn gemaakt door:
1. Mr. C.J. Baijens (Kneppelhout & Korthals), Postbus 546, 3000 AM, namens dhr. F.P.C. Mastenbroek en mevr. S.C. Mastenbroek.
2. Mevr. mr. J. Vijlbrief-van der Schaft (Simmons & Simmons), Postbus 190, 3000 AD, namens mevr. F. de Vries en dhr. C. Westerik.
3. De heer B.J. Korthagen namens Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol.
4. Mr. W.J. Haeser (Houthoff Buruma), postbus 1507, 3000 MB, namens Het Nieuwe Rotterdam.
5. Ing. P.W. Becht, namens Bouwfonds MAB, Postbus 75, 2600 AB Delft.
6. De heer N. Stuckman namens de familie P.W. Stuckman, Oude Binnenweg 142, 3012 JH.
7. Ir. P.P. de Winter, Schiedamsedijk 74^{e}.

dat reclamanten hun zienswijzen binnen de wettelijke termijn hebben ingediend;

dat de zienswijzen van genoemde reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in dit voorstel, welke dient te leiden tot het ongegrond verklaren van de zienswijzen van de onder 5 en 7 genoemde reclamanten, resp. het gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijzen van de onder 1 t/m 4 en 6 genoemde reclamanten, tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen welke voortvloeien uit de tegemoetkomingen aan de zienswijzen, alsmede de ambtshalve voorstellen tot aanpassingen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985;

Besluit:

I. de zienswijzen van reclamanten in behandeling te nemen;
II. de zienswijzen van de onder 5 en 7 genoemde reclamanten niet over te nemen, die van de onder 1, 2 en 6 genoemde reclamanten over te nemen voor zover die leiden tot het aanpassen van de toelichting voor wat betreft horeca en milieu, die van de onder 3 en 4 genoemde reclamanten over te nemen voor zover die leiden tot het aanpassen van het artikel "wijziging van het plan" (thans 20) door de mogelijkheid van een hotel toe te voegen en door een advies van de LVNL als voorwaarde op te nemen, en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen.
III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;

IV. het bestemmingsplan "Cool" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van dd-mm-jjjj

De griffier, De voorzitter,

J.G.A. Paans A. Aboutaleb

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juni 2009;
(raadsvoorstel nr. dS+V 09/676);

overwegende,
dat het ontwerpbestemmingsplan "Cool" met ingang van 16 maart 2007 tot en met 26 april 2007 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan zienswijzen kenbaar zijn gemaakt door:
1. Mr. C.J. Baijens (Kneppelhout & Korthals), Postbus 546, 3000 AM, namens dhr. F.P.C. Mastenbroek en mevr. S.C. Mastenbroek.
2. Mevr. mr. J. Vijlbrief-van der Schaft (Simmons & Simmons), Postbus 190, 3000 AD, namens mevr. F. de Vries en dhr. C. Westerik.
3. De heer B.J. Korthagen namens Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol.
4. Mr. W.J. Haeser (Houthoff Buruma), postbus 1507, 3000 MB, namens Het Nieuwe Rotterdam.
5. Ing. P.W. Becht, namens Bouwfonds MAB, Postbus 75, 2600 AB Delft.
6. De heer N. Stuckman namens de familie P.W. Stuckman, Oude Binnenweg 142, 3012 JH.
7. Ir. P.P. de Winter, Schiedamsedijk 74e.

dat reclamanten hun zienswijzen binnen de wettelijke termijn hebben ingediend;

dat de zienswijzen van genoemde reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in dit voorstel, welke dient te leiden tot het ongegrond verklaren van de zienswijzen van de onder 5 en 7 genoemde reclamanten, resp. het gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijzen van de onder 1 t/m 4 en 6 genoemde reclamanten, tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen welke voortvloeien uit de tegemoetkomingen aan de zienswijzen, alsmede de ambtshalve voorstellen tot aanpassingen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985;

Besluit:

I. de zienswijzen van reclamanten in behandeling te nemen;
II. de zienswijzen van de onder 5 en 7 genoemde reclamanten niet over te nemen, die van de onder 1, 2 en 6 genoemde reclamanten over te nemen voor zover die leiden tot het aanpassen van de toelichting voor wat betreft horeca en milieu, die van de onder 3 en 4 genoemde reclamanten over te nemen voor zover die leiden tot het aanpassen van het artikel "wijziging van het plan" (thans 20) door de mogelijkheid van een hotel toe te voegen en door een advies van de LVNL als voorwaarde op te nemen, en de zienswijzen voor het overige niet over te nemen.
III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;

IV. de zienswijze van de onder 2 genoemde reclamanten over te nemen voor zover die leidt tot het aanpassen van horecaregeling voor wat betreft het Eendrachtsplein door de in artikel 3 primair toegestane mogelijkheid tot horeca ter plaatse van het Eendrachtsplein te laten vervallen en aan artikel 20.1 het volgende lid (e) toe te voegen:
"e.Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordering het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van het Eendrachtsplein in de bestemming "Centrumvoorzieningen IV" op de begane grond horeca toe te staan, met ten achtneming van hetgeen terzake is opgemerkt in de toelichting in paragraaf 4.7. onder het kopje "Horeca in Cool", en wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
-de vestiging draagt bij aan de attractiviteit van het centrum;
-de bovengelegen functies worden niet bovenmatig gehinderd."

V. het bestemmingsplan "Cool" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III en IV bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 november 2009.

De griffier,

De voorzitter,

D***/***/***
D135255/KLO/klo
Bouwnummer ***

conceptversie d.d.: 15-12-2021

LEVERING APPARTEMENTSRECHT
PROJECT "DE MAASBODE" TE ROTTERDAM

CONCEPT

Op ***
verschenen voor mij, mr ***, notaris te Delft:

1. ***
   die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, adres: IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158;
   hierna ook te noemen: "de verkoper";
2. ***
   hierna ***samen te noemen: “de koper”.

VOLMACHT
Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten verleden op *** voor mr ***, notaris te Delft.
De verschenen personen verklaarden als volgt.

DOEL VAN DEZE AKTE
Deze akte heeft ten doel de koper het hierna te omschrijven registergoed te leveren door uitvoering te geven aan de tussen de verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst, hierna te noemen: “de koopovereenkomst”.

DE KOOPOVEREENKOMST
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die is overgelegd aan de notaris.
De bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet (meer) op de koopovereenkomst van toepassing.
In het bijzonder wordt gemeld dat in de koopovereenkomst is opgenomen dat de koper tijdens de bouw zijn rechten en plichten uit de overeenkomst niet aan derden mag overdragen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verkoper.
De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht tussen de verkoper en de koper voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

DE LEVERING
Ter voldoening aan de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen levert de verkoper aan de koper, ***samen en ieder voor het een/tweede onverdeeld aandeel:
***woning/stallingsplaats overnemen uit splitsingsakte D135255

1. *** *(omschrijving appartementsrecht woning)*
het appartementsrecht maakt het *** onverdeeld aandeel uit van de in de ondersplitsing betrokken goed(eren), te weten:
het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de vierennegentig woningen met buitenruimten, bergingen, binnenstraten, een fietsenstalling met tweehonderdnegenenveertig plekken, een entree met postbussen, technische ruimten, een trappenhuis en liften, en verder toebehoren, gelegen op laag -1, laag -2, de begane grond en de eerste tot en met de twaalfde verdieping van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 18 tot en met 212 te Rotterdam, ook bekend als bouwnummers 1 tot en met 94,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding ***-A, appartementsindex nummer 3;
het appartementsrecht maakt het twaalfduizend driehonderddrieënzestig/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (12.363/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goed(eren), te weten:
de eigendom van een perceel grond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 2383, groot (ongeveer) vier are zevenennegentig centiare, en nummer 1249, groot zeven are elf centiare,
aan welk perceel 2383 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en grootte zijn toegekend;
bestemd voor de realisering van een gebouw met commerciële ruimten, wooneenheden en een stallingsgarage, plaatselijk bekend William Boothlaan 16 tot en met 214 en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam,
welke percelen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: "Eneco", zijn belast met:
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht Koudenet) voor onbepaalde tijd ten behoeve van:
a. het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het gebouw (Koudenet), en
b. de leiding van Eneco die de binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting Koudenet),

met toebehoren,
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht SW) voor onbepaalde tijd ten behoeve van de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting SW), met toebehoren,

CONCEPT

2. ****keuzeblok (omschrijving appartementsrecht stallingsplaats auto/motor)*
het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een auto/motor in de stallingsgarage, gelegen op laag ***-1***-2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding ***-A, appartementsindex nummer ***;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de in de ondersplitsing betrokken goed(eren), te weten:
****keuzeblok (omschrijving appartementsrecht stallingsplaats scooter/motor)*
het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een scooter/motor in de stallingsgarage, gelegen op laag ***-1***-2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding ***-A, appartementsindex nummer ***;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de in de ondersplitsing betrokken goed(eren), te weten:
****einde keuzeblok*
het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de tweelaagse stallingsgarage met negenenvijftig stallingsplaatsen voor auto's/motors en veertien stallingsplaatsen voor scooters/motors, twee autoliften en verder toebehoren, gelegen op laag -1, laag -2 en op de begane grond van het hiervoor omschreven gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding ***-A, appartementsindex nummer 1;
het appartementsrecht maakt het zeshonderdvier/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (604/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor onder 1. omschreven in de splitsing betrokken goed(eren).

Het appartementsrecht wordt hierna genoemd: "het gekochte" en het geheel waarvan het deel uitmaakt: "het appartementencomplex".

Aanvaarding

De levering wordt door de koper aanvaard.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is door Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V., verkregen bij een akte van levering op grond van koop verleden op negentien december tweeduizend vijf voor mr K.A. den Hartog, destijds notaris gevestigd te Rotterdam.
Een afschrift van die akte van levering is op diezelfde dag ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 40866, nummer 171.
Uit die akte van levering blijkt van:

CONCEPT

- kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Bij een akte van statutenwijziging op vijf januari tweeduizend negen verleden voor mr J.J.C.A. Leemrijse, notaris te Amsterdam, werd de naam van Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Van vorenstaande naamswijziging blijkt tevens uit een afschrift van een akte houdende proces-verbaal, opgemaakt op achtentwintig januari tweeduizend negen door mr drs L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam.
Een afschrift van die akte is op negenentwintig januari tweeduizend negen ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 56192 nummer 13.
Bij een akte van statutenwijziging op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr H.A. de Wit, destijds notaris te Amersfoort, werd de naam van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: BPD Ontwikkeling B.V. Van vorenstaande naamswijziging blijkt tevens uit een kadasterverklaring opgemaakt op tweeëntwintig januari tweeduizend vijftien door genoemde notaris De Wit.
Een afschrift van die verklaring is op drieëntwintig januari tweeduizend vijftien ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 65608 nummer 91.
Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is gesplitst en ondergesplitst in appartementsrechten bij de hierna vermelde akten van splitsing in appartementsrechten.

DE KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt *****,** inclusief omzetbelasting.

De betaling

De tussen de koper en de verkoper overeengekomen koopprijs van het gekochte, de eventueel over dat bedrag verschuldigde rentevergoeding en de overige door de koper aan de verkoper te vergoeden casu quo te betalen bedragen zijn door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Kwitantie

De verkoper verleent de koper kwijting voor de betaling van al het door de koper aan hem verschuldigde, zoals in deze akte omschreven.
De verschenen personen verklaarden, dat gemelde overeenkomst voorts is aangegaan onder de navolgende:

KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke staat van het gekochte

De koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat.

Gebruik van het gekochte

Te dezen wordt verwezen naar artikel 6.5 van de koopovereenkomst, woordelijk luidend:

CONCEPT

Citaat uit koopovereenkomst
"6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden."
De verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van de koper verzetten. De verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als voormeld nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die het voorgenomen gebruik belemmeren, tenzij deze aan de koper kenbaar zijn.

2. Verontreiniging en bodemkwaliteit

Te dezen wordt verwezen naar artikel 11 van de koopovereenkomst, woordelijk luidend:

Citaat uit koopovereenkomst
"11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven.
11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd."

3. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen

De verkoper levert het gekochte:
- vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst;

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.
Als dat nodig is voor het vervallen van op het gekochte ingeschreven hypotheken, aanvaardt de koper hierbij al de afstand daarvan door de hypotheekhouder(s).

Verwijzing naar eerdere akten

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar:
I. een akte van levering, op vijftien februari tweeduizend twee verleden voor mr O.W. de Jong, destijds notaris te Den Haag.
Een afschrift van die akte is op achttien februari daarna ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 21944, nummer 20, waarbij het in die akte vermelde perceel 993 inmiddels is overgegaan in (onder andere) het perceel 2383.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
"***voor wat betreft het verkochte (3) sub a:***
een akte van levering, op dertig juni negentienhonderd zevenenzestig verleden voor een plaatsvervanger van J.P. de Jong, destijds notaris te Amsterdam, welke akte is overge-

CONCEPT

schreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drie juli negentienhonderd zevenenzestig in het register Hypotheken 4 in deel 3809 nummer 133, luidende:
(begin citaat)
"Te dezer zake wordt verwezen naar

A. een akte elf September negentienhonderd twee en vijftig verleden voor notaris P.C. Kooyman te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 993, groot vijf aren en drie en twintig centiaren, waarin woordelijk staat vermeld:
   a. dat de bebouwing, welke zal worden gesticht op de grond op de bij deze akte behorende tekening met kavel 15 aangeduid, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voorwinkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats of werkplaats en die te stichten op de grond op bedoelde tekening met kavel 24 aangegeven, voor geen ander doel dan een transformatorhuisje;
   b. dat in de te stichten bebouwing op kavel 15 slechts één dienstwoning mag worden gemaakt, waarvan de oppervlakte hoogstens een/derde deel van de overige ruimten bedraagt en niet groter is dan negentig vierkante meter. De dienstwoning mag niet worden verhuurd aan personen, die niet werkzaam zijn in het bedrijf, dat in het pand gevestigd is;
   c. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 15 niet meer dan vijftien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil en niet minder dan veertien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
   d. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 24 maximaal vier meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
   e. dat de sub c en d genoemde bebouwing horizontaal moet worden afgedekt;
   f. dat voor het gebouw of voor elk tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, een toegang zal worden gemaakt en in stand gehouden tot de aangrenzende expeditiehof, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;
   g. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;
   h. dat de verkrijgster verplicht is eventueel onbebouwd blijvende grond op haar kosten van de aangrenzende expeditiehof en gemeentegrond af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te houden, respectievelijk door middel van een op eigen terrein op te trekken muur ter hoogte van twee *meter vijftig centimeter en op een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, zullende, zo de verkrijgster in gebreke mocht blijven, de Gemeente - ook zonder rechterlijke tussenkomst - zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de verkrijgster aan de gemeente verschuldigde van haar te vorderen;*
   i. dat de verkrijgster gehouden is aan de Gemeente Rotterdam een bijdrage te betalen in de van gemeentewege te maken kosten van onderhoud en bediening van voormelde expeditiehof, welke bijdrage jaarlijks door Burgemeester en Wethouders volgens een van gemeentewege vast te stellen tarief wordt bepaald en binnen veertien dagen na schriftelijke opgave van Burgemeester en Wethouders ten kantore van de Gemeente ontvanger moet worden voldaan;
   j. dat de verkrijgster en haar eventuele opvolgers in de eigendom verplicht zijn voor negentien November negentienhonderd een en zestig de afbouw van het gebouw te voltooien tot een hoogte als a, b, c is genoemd;
   k. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met j gestelde bepalingen, de verkrijgster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeurt van een duizend zes honderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van

CONCEPT

Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

l. dat, onverschillig, of het sub m bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met j op de verkrijgster gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar, door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub k bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

m. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met l gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen, op straffe van een boete van zestienduizend gulden, door de overdragende partij, die dit verzuimt, en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven; ook de sub m gestelde bepaling zal op *straffe van eenzelfde boete van zestienduizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen;*

n. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder a tot en met h opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt geacht te zijn verleend voorzover de verleende bouwvergunning afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt alleen voor het betreffende ontwerp;

o. dat de verkrijgster op het haar toegewezen perceel de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten behoudens overmacht, te constateren door Burgemeester en Wethouders;

p. dat indien de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven een boete verbeuren van zestienhonderd gulden ten behoeve van de Gemeente Rotterdam;

q. dat ingeval de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid, zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichtingen op te leggen de bouw zonder onderbreking voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;

r. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijgster aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijgster, aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof zij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;

s. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen terrein alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders, die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden,

CONCEPT

ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;

t. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de daaraan verbonden bepalingen niet zijn nagekomen, de tot vervreemding overgegane verkrijgster verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;

u. dat enzovoort;

w. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom, zomede de gebruikers van het op de grond te stichten gebouw, van de gemeenschappelijke expeditiehof mogen gebruik maken ten behoeven van het in het gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan een van gemeentewege vast te stellen gebruiksregeling;

x. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom in of aan de naar de expeditiehof gekeerde gevel van het gebouw op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht- en transportkozijnen mogen hebben;

ij. de onder w en x genoemde rechten worden verleend onder voorwaarde, dat de sub i opgenomen verplichting tot betaling van de jaarlijkse bijdrage in de kosten van onderhoud en bediening van de expeditiehof stipt wordt nagekomen;"

B. een akte, dertig Juni negentienhonderd vier en zestig, verleden voor notaris J.C. in 't Hout te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam sectie AG nummer 1249 groot zeven are en elf centiare, waarin woordelijk staat vermeld:

a. dat de bebouwing, welke op het toegewezen goed wordt gesticht, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan respectievelijk voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats en werkplaats;

b. dat het toegewezen goed volledig moet worden bebouwd;

c. dat de sub a genoemde bebouwing, waarvan de gevelhoogte niet meer dan vijftien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil en niet minder dan veertien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil mag bedragen, horizontaal moet worden afgedekt;

d. dat voor de begane grondverdieping van het gebouw of voor elke tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, grenzende aan de Witte de Withhof een toegang tot deze hof zal worden gemaakt en in stand gehouden daar waar het toegewezen terrein aan bedoelde hof grenst, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;

e. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen - naar genoegen van Burgemeester en Wethouders - in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;

f. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing, te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;

g. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de op het toegewezen goed te stichten bouwmuren voor rekening van de verkrijger naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;

h. dat de verkrijger gehouden is er voor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de tweede afdeling van de derde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:

1. er geen vereniging bestaat van de eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;

2. het - volgens het in artikel 638f, ten vierde, van het Burgerlijk Wetboek bepaalde - in de akte van splitsing op te nemen reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren alszodanig te-

CONCEPT

genover de gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;

i. dat het - ongeacht een eventueel krachtens enige publiekrechtelijke regeling verleende vergunning voor het plaatsen van benzinepompen - verboden is de op het toegewezen terrein te stichten opstal dan wel dit terrein of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij dit terrein;

j. dat van het sub i bepaalde slechts kan worden afgeweken bij nadere naar deze akte verwijzende schriftelijke privaatrechtelijke overeenkomst, zelfs indien door enige gemeentelijke instantie reeds een publiekrechtelijke vergunning is verleend, aan welke overeenkomst voorwaarden en bepalingen kunnen worden verbonden, welke kunnen inhouden een extra- betaling.boven de grondprijs, hetzij door een bedrag ineens, hetzij door een jaarlijkse betaling;

k. dat de verkrijger zomede de gebruikers van de op het toegewezen terrein te stichten gebouw van de aangrenzende expeditiehof (Witte de Withhof) mogen gebruik maken ten behoeve van het. in bedoeld gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan de hiervoor van gemeentewege vastgestelde gebruiksregeling;

l. dat in de gevel van het gebouw, grenzende aan de Witte de Withhof op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht en transportkozijnen mogen worden gemaakt en in stand gehouden;

m. dat Burgemeester en Wethouders onder verwijzing naar deze akte toestemming kunnen verlenen af te wijken van de voorschriften omtrent de bebouwingsmogelijkheden zoals sub a tot en met c omschreven, aan welke toestemming voorwaarden en bedingen kunnen worden verbonden, welke mede betrekking hebben op het betalen van een bedrag, - dat - zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, in overeenstemming zal zijn met de ter effectuering van de meerdere bebouwing, toe te laten meerdere bebouwingsmogelijkheid en zulks op basis van het ten dage van de aanvang der uitbreiding geldende prijspeil;

n. dat Burgemeester en Wethouders van de onder a tot en met c opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt - met uitzondering voor wat het sub e bepaalde betreft, geacht te zijn verleend voorzover het goedgekeurde en in uitvoering zijnde ontwerp afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt niet voor latere verbouwingen of herbouw;

o. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met i, k, l gestelde bepalingen, de verkrijger voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van zestienhonderd gulden, ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenaar tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven;

p. dat, onverschillig of het sub q bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met i, k, l op de verkrijger gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub o bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

q. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met p gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard, een en ander op straffe van een boete van zestienduizend gulden door de overdragende

CONCEPT

partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;
deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;
ook de sub q gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zestienduizend gulden ten bate van de gemeentekas bij de toepassing waarvan eveneens het zo-even bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen en voor de verkrijger bindend verklaard;

r. dat de verkrijger op het hem toegewezen goed de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten, behoudens overmacht te constateren door Burgemeester en Wethouders;

s. dat indien de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw, zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven boete verbeuren van zestien honderd gulden ten behoeve van de gemeente Rotterdam;

t. dat ingeval de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichting op te leggen de bouw zonder onderbreken voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;

u. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijger aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijger aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof hij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;

v. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen goed alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;

w. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de aan deze toestemming verbonden bepalingen niet zijn nagekomen de tot vervreemding overgegane verkrijger verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;"

De verkoper garandeert echter, dat voormelde aangehaalde persoonlijke verplichtingen door haar zijn nagekomen en uitgevoerd overeenkomstig het in voormelde akten (laatste aankomsttitels) gestipuleerde en indien en voorzover zulks niet het geval is daartoe door de gemeente Rotterdam (de vorige verkoper) ontheffing is verleend, weshalve verkoper de koper te dezer zal vrijwaren voor namaning."
(einde citaat);"
enzovoorts
***"voor wat betreft het verkochte**:*
voormelde titels van aankomst, luidende:
(begin citaat)
"12. Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.
12.1 Voor zover met betrekking tot de milieukundige toestand (daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en asbesthoudende stoffen) van het Verkochte een

CONCEPT

(verkennend) onderzoek is gedaan naar eventuele verontreiniging, blijkt daarvan uit de rapportage die is opgenomen in de stukken welke behoren bij de Koopovereenkomst. Koper is bekend met het feit dat er door Verkoper geen nader / ander onderzoek is gedaan.

12.2 Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als sub 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.

12.3 Mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.
Koper vrijwaart bij deze Verkoper voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van de milieukundige toestand van het Verkochte daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of grondwater.
Het in dit nummer bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolgers van Koper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

12.4 Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit nummer bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard."

(einde citaat)"

De hiervoor aangehaalde onder A. en B. vermelde bepalingen hierna samen ook te noemen: "de Bepalingen".

II. een akte van ontheffing en/of wijziging privaatrechtelijke bepalingen, op zestien juni tweeduizend eenentwintig verleden mr C.H. Loos, toegevoegd notaris, toegevoegd aan mr K.J. van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"4. Bepalingen en voorwaarden

De gemeente en de grondeigenaar leggen mitsdien bij deze akte de voorwaarden en bepalingen vast, in aanvulling op casu quo in afwijking van de Bepalingen, welke aanvullingen casu quo afwijkingen luiden als volgt:"

enzovoorts

"2. De grondeigenaar is verplicht het registergoed te herontwikkelen tot het door haar voorgestelde project De Maasbode, bestaande uit een totaal programma van eenentwintigduizend zeshonderdzesenveertig vierkante meter (21.616m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) met woningen, vijfentwintig bergingen, een gezamenlijke fietsenstalling en een commercieel programma van circa vijfhonderd achtennegentig vierkante meter (598 m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) (conform het voorontwerp '5031-VO-CONCEPT-20i8040524'). De grondeigenaar dient het registergoed te gebruiken overeenkomstig de opzet als bepaald in de vorige zin. Het overige bepaalde in de Bepalingen is onverminderd van kracht.

3. De ontheffing en voorwaarden worden verleend krachtens de Bepalingen die van toepassing zijn op het registergoed, en onder voorbehoud van alle aan de realisatie van het project publiekrechtelijk te stellen eisen.

4. De ontheffing treedt in werking de dag na het verlijden van de onderhavige akte."

III. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht Koudenet), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig, verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82441, nummer 194, in deze akte zijn van toepassing verklaard:

- de Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012

CONCEPT

voor koude", en
- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z).
In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.
Artikel 1.

1. *In de akte wordt verstaan onder:*
   a. *Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.*
   b. *Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".*
   c. *Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Onroerende Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".*
   d. *Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.*
   e. *Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.*
   f. *A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.*
   g. *Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.*
   h. *Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.*
   i. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).*
   j. *Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*
   k. *Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.*

CONCEPT

l. Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.
m. Exploitatiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.
n. Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.
o. Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.
p. Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.
q. Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.
r. Interne Distributienet: het inpandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).
s. Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.
t. Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.
u. Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.
v. Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris te verlijden. Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.
w. Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.
x. Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in deze akte. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.
y. Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.
z. Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4 a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca).
aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.
bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.

2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"Vestiging recht van opstal

CONCEPT

De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht Koudenet op het Registergoed, ten behoeve van het Koudenet en de Aansluiting Koude met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

"Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

1 *Het hiervoor bedoelde Opstalrecht Koudenet houdt in het recht van Eneco:*
   a. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet in de grond van het Registergoed (inclusief het verbindend leidingwerk vanaf de Cooltoren Voorziening naar de technische ruimte in het Gebouw), zoals is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte ZR-tekening; en*
   b. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet en de Aansluiting Koude met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en*
   c. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting Koude, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).*

   De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening- geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.
2. *Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
3. *Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht Koudenet indien de Aansluiting Koude op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting Koude krachtens de Exploitatieovereenkomst.*
4. *De vestiging van het Opstalrecht Koudenet geschiedt om niet.*
5. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht Koudenet aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht Koudenet casu quo het Koudenet en de Aansluiting Koude.*
6. *Het Opstalrecht Koudenet houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar het Koudenet en de Aansluiting Koude, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
7. *De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.*

CONCEPT

De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.

9. *De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het Opstalrecht Koudenet is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.*

<u>Kettingbeding</u>

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.

Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht Koudenet ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.

<u>Vestiging erfdienstbaarheid</u>

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,*

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.

Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht Koudenet eindigt.

<u>Algemene Voorwaarden</u>

Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen
Artikel 2-3 Belast perceel
Artikel 4 Schadevergoeding

CONCEPT

Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur
Artikel 9 Geschillenregeling
Artikel 10 Ontbinding
Artikel 11 Kosten
Artikel 12 Overgangsbepalingen
BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN
Artikel 1
In deze voorwaarden wordt verstaan onder:
***Eigenaar**: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*
***Bedrijf** : Eneco Warmtenetten B.V.;*
***Belaste perceel**: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*
***Overeenkomst**: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*
***Werken**: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*
***Bijbehoren**: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*
BELAST PERCEEL
Artikel 2

1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaam- heden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
2. *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
3. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
   d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
4. *De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*

CONCEPT

a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

5 Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.

6 Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

1 Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

2 Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.

3 Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

1 Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.

2 Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 8

1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.

2 Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze

CONCEPT

aan het bedrijf machtiging verleent.

3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*

4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*

2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*

3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*

4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*

2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*

b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

a. *artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht Koudenet voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.*

CONCEPT

b. het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht Koudenet gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht Koudenet geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."

IV. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht SW), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82450, nummer 5, in deze akte zijn van toepassing verklaard:
- de Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen, en
- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z.).
In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.
Artikel 1.

1. In de akte wordt verstaan onder:
   a. Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.
   b. Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".
   c. Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".
   d. Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.
   e. Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.
   f. A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.
   g. Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening

CONCEPT

in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.

h. *Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.*

i. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).*

j. *Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*

k. *Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.*

l. *Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.*

m. *Exploitatiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.*

n. *Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.*

o. *Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.*

p. *Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.*

q. *Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.*

r. *Interne Distributienet: het inpandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).*

s. *Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.*

t. *Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.*

u. *Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.*

v. *Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie). Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.*

w. *Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.*

x. *Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris verleden. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.*

y. *Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.*

z. *Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4*

CONCEPT

a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca),
welk registergoed belast is met het Opstalrecht Koudenet.

aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.

bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.

2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"Vestiging recht van opstal

De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht SW op het Registergoed, ten behoeve van de Aansluiting SW met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

"Het Opstalrecht SW wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

1 Het hiervoor bedoelde Opstalrecht SW houdt in het recht van Eneco:

a. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW in de grond van het registergoed (inclusief de aansluiting op het warmtenet), zoals is aangegeven op de ZR-tekening; en

b. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte in het Gebouw, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en

c. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting SW, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets, warmtewisselaars en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.

2. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.

3. Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht SW indien de Aansluiting SW op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting SW krachtens de Exploitatieovereenkomst.

4. De vestiging van het Opstalrecht SW geschiedt om niet.

5. Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht SW aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht SW casu quo de Aansluiting SW.

6. Het Opstalrecht SW houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf

CONCEPT

de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.

7. *De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.*
   De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.
9. *De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het Opstalrecht SW is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.*

<u>Kettingbeding</u>

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.
Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.

<u>Vestiging erfdienstbaarheid</u>

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,*

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.
Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.
Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstal-

CONCEPT

recht SW eindigt.

Algemene Voorwaarden

Het Opstalrecht SW wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen
Artikel 2-3 Belast perceel
Artikel 4 Schadevergoeding
Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur
Artikel 9 Geschillenregeling
Artikel 10 Ontbinding
Artikel 11 Kosten
Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

***Eigenaar**: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*

***Bedrijf**: Eneco Warmtenetten B.V.;*

***Belaste perceel**: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*

***Overeenkomst**: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*

***Werken**: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*

***Bijbehoren**: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*

BELAST PERCEEL

Artikel 2

1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaam- heden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*

CONCEPT

2 *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
3 *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
   d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
4 *De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
   a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
   b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
   c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).*

   Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
5 *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
6 *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

1 *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
2 *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*
3 *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene

CONCEPT

Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

1 *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*
2 *Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*
4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*
2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoe-*

CONCEPT

fening van het recht kunnen belemmeren;

b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

a. artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht SW voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

b. het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht SW gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht SW geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."

V. de akte van splitsing in appartementsrechten, op *** verleden voor mr ***, notaris te ***.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"<u>Artikel 42a</u>

42a.1 De Eigenaar van een Appartementsrecht - hierna als zodanig ook te noemen: aanbieder - dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 1 en recht geeft op het gebruik van een stallingsplaats waaronder zowel een stallingsplaats voor auto's als een stallingsplaats voor scooters/motors valt, die voornemens is dit Appartementsrecht te verkopen en te leveren, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan een ander dan de koper dan wel Eigenaar van een Appartementsrecht dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3 en recht geeft op het gebruik van een woning, hierna ook te noemen: woonappartement(en) - is verplicht dat Appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de woonappartementen die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.

42a.2 Aanbieder biedt het Appartementsrecht dat hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de marktconforme waarde, welke op het moment van aanbieding voor soortgelijke appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de woonappartementen.

42a.3 Binnen tien dagen na de sub 2 bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de woonappartementen, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen, laatstbedoelde appartementseigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: gegadigden.

42a.4 Binnen tien dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de aanbieder mede of er gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) gegadigde(n) is/zijn kan de aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit sub 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan

CONCEPT

het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededeling aan de gegadigde(n). Indien er slechts één gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die gegadigde aan te gaan. Indien meerdere aangeschreven appartementeigenaars van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het bestuur een loting worden gehouden. De appartementseigenaar die door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.

42a.5 In het geval er zich geen gegadigden melden die het Appartementsrecht wensen te verkrijgen is de aanbieder, alvorens hij het Appartementsrecht kan aanbieden aan een derde, gehouden deze aan te bieden aan de Vereniging tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van lid 2 verplichte aangetekende brief. Deze aanbieding geschiedt bij brief. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van deze brief aan de aanbieder mede te delen of de Vereniging het Appartementsrecht wenst te verkrijgen. Na verloop van deze termijn waarin de Vereniging niet heeft aangegeven gebruik te maken van de mogelijkheid het Appartementsrecht te verkrijgen is de aanbieder vrij om bedoeld Appartementsrecht aan (een) derde(n) te verkopen tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van sub 2 verplichte aangetekende brief;

42a.6 Het in dit artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet:

a. ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of

b. voor een in Artikel 42.1 bedoelde overeenkomst tot overdracht die mede inhoudt een overdracht van een woonappartement."

De koper zal de verplichtingen uit de aangehaalde teksten nakomen, waaronder die tot wederoplegging bij een volgende levering van het gekochte. De verkoper aanvaardt dit voor de gerechtigde(n) tot het beding.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere beperking bekend dan:

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder
Afkomstig uit stuk Hyp4 61558/180 Ingeschreven op 28-08-2012

De koper aanvaardt deze beperking.

De verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van de verkoper.

4. Juridische garanties van de verkoper; mededelingen van de ver-

CONCEPT

koper die geen garanties zijn
De verkoper staat voor het volgende in:
- de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
- de levering is onvoorwaardelijk;
- het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters;
- er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht, koopoptie of recht van wederinkoop;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.

De verkoper deelt het volgende mee:
- voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- het gekochte is niet aangewezen als beschermd monument;
- het gekochte is niet gelegen in een gebied dat door de gemeente is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

5. Afwijkende oppervlakte
Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementengebouw zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

6. Directe aanvaarding in eigen gebruik
Het gekochte wordt vandaag geleverd vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik en ontruimd.

7. Aflevering. Overgang van het risico
De aflevering van het gekochte aan de koper heeft plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

8. Verrekening van zakelijke lasten
De zakelijke lasten die over (de eigendom van) het gekochte worden geheven zijn voor rekening van de koper vanaf vandaag. De alsdan lopende termijnen zullen niet tussen partijen worden verrekend.
De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door de verkoper worden betaald.
De gebruikerslasten worden door de verkoper niet met de koper verrekend en blijven ten laste van de verkoper.

9. Aan het gekochte verbonden aanspraken
De aanspraken van de verkoper met betrekking tot het gekochte gaan als kwalitatieve rechten over op de koper, voor zover de verkoper daarbij geen belang houdt. De verkoper zal de koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde stukken met betrekking tot het gekochte en de daarin aanwezige installaties aan de koper afgeven. De verkoper zal verder datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. De verkoper staat

CONCEPT

overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.

10. Overdrachtsbelasting, kadastertarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van de verkoper.
Partijen beroepen zich op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat de levering van het gekochte van rechtswege is belast met omzetbelasting op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het gekochte is niet in gebruik genomen als bedrijfsmiddel.

11. Verval ontbindende en opschortende voorwaarden

Alle eventueel ter zake van de koopovereenkomst overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor de verkoper als voor de koper vervallen.

12. Behoud ontbindingsactie

De verkoper en de koper doen geen afstand van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de wederpartij ontbinding van de koopovereenkomst te kunnen inroepen.

13. BIJZONDERE BEPALING INZAKE SLOOP EN AANNEMING/ NIEUWBOUW

Aannemingsovereenkomst

De koper is voorts een aannemingsovereenkomst aangegaan met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wijnen Stolwijk B.V., gevestigd te Stolwijk, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, hierna te noemen: "de aannemer", voor de realisatie van de nieuwbouwwoning met toebehoren.
De aanneemsom voor de bouw bedraagt: *** inclusief omzetbelasting. Naast de aanneemsom kan nog een vergoeding verschuldigd zijn voor meer- of minderwerk of (bouw)rente.
De bepalingen van deze aanneming blijven gelden tussen de partijen die deze aanneming zijn aangegaan.
Deze aanneming heeft ten doel dat voor rekening en risico van de koper door de aannemer in opdracht van de koper een woning wordt gebouwd in het kader van het genoemde project.

Omgevingsvergunning

Voor de aanneming van de woning(en) met toebehoren in het onderhavige project, is op zevenentwintig oktober tweeduizend twintig door de gemeente Rotterdam een omgevingsvergunning verleend.
Tegen deze vergunning zijn geen bezwaren aangetekend dan wel zijn deze bezwaren vervallen/ingetrokken.

Waarborgcertificaat

Het bouwproject is door of namens de stichting: Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (gevestigd te Rotterdam, adres: Westblaak 32 3012 KM Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder dossier nummer 41125744)

CONCEPT

geregistreerd onder nummer SA.64.26.90.245.
Hiervan blijkt uit het vóór de ondertekening van deze akte aan de koper ter hand gestelde waarborgcertificaat als bedoeld in artikel 9 van de aannemingsovereenkomst van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Afbouwverplichting

De aannemer is ten opzichte van de koper verplicht de bouw van de opstallen te voltooien.
De aannemer zal de koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde tekeningen, bouwbescheiden, gebruiksaanwijzingen, garantiebewijzen en andere stukken met betrekking tot de bouw en de daarin aanwezige installaties aan de koper bij de oplevering afgeven.

Verbod vervreemding

In het bijzonder wordt nog genoemd het verbod om vóór oplevering door de aannemer aan de koper het gekochte te vervreemden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verkoper.

14. Bijzondere bepaling appartementsrecht

Het gekochte betreft een appartementsrecht en wordt in dit onderdeel ook genoemd: "het appartementsrecht" en het geheel waarvan het deel uitmaakt: "het appartementencomplex".

Splitsing appartementencomplex

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is gesplitst in drie appartementsrechten bij een akte op *** verleden voor ***, notaris te Delft.
Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op *** in register 4, deel *** nummer ***.
Vervolgens is:
- het appartementsrecht met index 3, dat omvat de woningen met bergingen en fietsenstalling, ondergesplitst in appartementsrechten bij een akte op *** verleden voor ***, notaris te Delft, waarbij het gekochte sub 1. is ontstaan.
Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op *** in register 4, deel *** nummer ***;
***- het appartementsrecht met index 1, dat omvat de stallingsgarage, ondergesplitst in appartementsrechten bij een akte op *** verleden voor ***, notaris te Delft, waarbij het gekochte sub 2. is ontstaan.
Deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op *** in register 4, deel *** nummer ***.

De vereniging van eigenaars

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van:
- de vereniging: Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Woningen De Maasbode te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, ***ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***;
***- de vereniging: Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Stallingsgarage De Maasbode te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, ***ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***.

Overige rechten en verplichtingen

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplich-

CONCEPT

tingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:
- uit de akten van splitsing in appartementsrechten;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in die akten wordt verwezen;
- uit de statuten van de verenigingen van eigenaars;
- uit de door deze verenigingen opgestelde reglementen.

De koper heeft van deze stukken kennis genomen.

Verklaring administrateur / bestuurder vereniging van eigenaren

De verkoper heeft over het functioneren van de verenigingen het volgende meegedeeld:
- door de vergadering van eigenaars is een bestuur benoemd;
- er worden echter nog geen vergaderingen van eigenaars gehouden;
- er zijn nog geen periodieke bijdragen van de appartementseigenaars vastgesteld en betaald;
- de vereniging voert (nog) geen beheer over de gemeenschap;
- er zijn nog geen reservefondsen gevormd of aangehouden;
- de vereniging is geen geldleningsovereenkomst aangegaan.

Door de notaris kan dan ook geen zorg worden gedragen voor de verklaring zoals die wordt genoemd in artikel 5:122 van het burgerlijk wetboek.

Verder heeft de verkoper het volgende verklaart:
- de vereniging van eigenaars heeft geen besluiten genomen waaruit voor de koper een aanmerkelijke verzwaring van financiële verplichtingen zou kunnen voortvloeien;
- de vereniging van eigenaars heeft ook geen andere schulden dan die als normale lasten zijn te beschouwen.

Bepaling in verband met ingebruikname/ballotage

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

AANVAARDING

De verkoper en de koper verklaren, voor zover nodig, de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen aan te nemen, een en ander voorzover deze niet zijn gevestigd bij eerdere overdrachten van appartementsrechten in het onderhavige bouwplan. Voor zover er erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen ten behoeve van derden zijn bedongen, aanvaardt de verkoper deze voor en namens deze derden casu quo neemt verkoper deze voor en namens deze derden aan, als vrijwillig waarnemende de belangen van deze derden.

15.A Volmacht verlening partijen

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Westvest Notarissen te Delft, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens partijen mede te werken aan:
- een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
- (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het gekochte;

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-

CONCEPT

complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het gekochte dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.
Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

15.B Volmacht verlening koper

Te dezen wordt verwezen naar de hiervoor vermelde akten van ondersplitsing, in welke akten de hierna vermelde bepaling is opgenomen, woordelijk luidend:

Citaat uit eerdere akte:

"Artikel 74

a. Iedere eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar appartementsrecht een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur, met de macht van substitutie, tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie, met inachtneming van het in sub c gestelde.

b. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte, door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. De notaris die de wijziging splitsing zal realiseren is gerechtigd de eigenaars een concept van de akte tot wijziging toe te sturen.

c. Indien het privé gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.

d. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte.

e. De eigenaar is verplicht, zolang de hiervoor bedoelde volmachten nog niet geëindigd zijn, bij vervreemding van zijn/haar appartementsrecht, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan de nieuwe verkrijger van het desbetreffende appartementsrecht op te leggen de verplichting de gevraagde volmachten te verlenen, welke verplichtingen als een kettingbeding met boetebeding ter grootte van tien procent van de koopsom van het appartementsrecht worden opgelegd."

Volmacht

De koper verleent de gevraagde volmachten bij deze aan het bestuur van de hierna vermelde verenigingen met de macht van substitutie en bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van (één van) de door de koper gekochte appartementsrechten of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over (één van) de appartementsrechten wordt verkregen, voor zover dit plaatsvindt binnen de hiervoor onder d. vermelde termijn, zal de koper gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit dit artikel, voorzover van toepassing;
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

CONCEPT

Als de koper dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichting niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van de desbetreffende vereniging van eigenaars een direct opeisbare boete verschuldigd van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00), voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt, onverminderd de bevoegdheid van de vereniging van eigenaars nakoming te vorderen.
Partijen vestigen de hierboven vermelde verplichtingen en de verkoper, te dezen vrijwillig waarnemende de belangen van:
- de vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Woningen De Maasbode te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam;
- de vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Stallingsgarage De Maasbode te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam,

neemt deze bepalingen voor en namens deze verenigingen van eigenaars aan.

16. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, aan de Westvest 38, 2611 AZ Delft.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE te Delft is verleden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.
De inhoud van de akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht.
De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.
Daarna is deze akte door mij, notaris, beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om

CONCEPT

D135255/KLO/klo
De Maasbode te Rotterdam
Hoofdsplitsing

akte 1

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op tweeëntwintig december tweeduizend eenentwintig
verscheen voor mij, mr Christina Helena Loos, als toegevoegd notaris aan mr Klaas Johannes van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft:
mevrouw Angelique Cornelia Elisabeth Hulscher, als notarieel secretaresse werkzaam op het kantoor van Westvest Notarissen aan de Westvest 38, 2611 AZ Delft, geboren te Voorburg op twaalf mei negentienhonderdnegenennegentig;
die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, adres: IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158;
hierna ook te noemen: “de grondeigenaar”.

Volmacht

Van de hiervoor genoemde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmachtverlening die aan deze akte is gehecht.
De verschenen persoon verklaarde als volgt.

Doel van deze akte

Het doel van deze akte is om het hierna omschreven registergoed te splitsen in appartementsrechten, waardoor in het registergoed afzonderlijke ruimten ontstaan die tot gemeenschappelijk of tot privégebruik zijn bestemd en de rechten en verplichtingen van de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars vast te stellen.

1. Inleiding

1.1 rechtskeuze

Op deze akte is Nederlands recht van toepassing.

1.2 splitsingsvergunning

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 vereist.

2. Registergoed

De grondeigenaar is enige rechthebbende tot:

de eigendom van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 2383, groot (ongeveer) vier are zevenennegentig centiare, en nummer 1249, groot zeven are elf centiare,

Onroerende Zaken Hyp4 : 83249/150 23-12-2021 09:00

aan welk perceel 2383 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en grootte zijn toegekend;
bestemd voor de realisering van een gebouw met commerciële ruimten, wooneenheden en een stallingsgarage, plaatselijk bekend William Boothlaan 16 tot en met 214 (even nummers) en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam,
welke percelen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: "Eneco", zijn belast met:
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht Koudenet) voor onbepaalde tijd ten behoeve van:

a. het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het gebouw (Koudenet), en
b. de leiding van Eneco die de binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting Koudenet),

met toebehoren,
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht SW) voor onbepaalde tijd ten behoeve van de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting SW), met toebehoren,

hierna ook te noemen: "het registergoed".

2.1 verkrijging door de grondeigenaar

Het registergoed is door Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. verkregen bij een akte van levering op grond van koop, verleden op negentien december tweeduizend vijf voor mr K.A. den Hartog, destijds notaris gevestigd te Rotterdam. Een afschrift van die akte van levering is op diezelfde dag ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 40866, nummer 171.
Uit die akte van levering blijkt van:
- kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Bij een akte van statutenwijziging op vijf januari tweeduizend negen verleden voor mr J.J.C.A. Leemrijse, notaris te Amsterdam, werd de naam van Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Van vorenstaande naamswijziging blijkt tevens uit een afschrift van een akte houdende proces-verbaal, opgemaakt op achtentwintig januari tweeduizend negen door mr drs L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam.
Een afschrift van die akte is op negenentwintig januari tweeduizend negen ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register

4, deel 56192 nummer 13.
Bij een akte van statutenwijziging op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr H.A. de Wit, destijds notaris te Amersfoort, werd de naam van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: BPD Ontwikkeling B.V.
Van vorenstaande naamswijziging blijkt tevens uit een kadasterverklaring opgemaakt op tweeëntwintig januari tweeduizend vijftien door genoemde notaris De Wit.
Een afschrift van die verklaring is op drieëntwintig januari tweeduizend vijftien ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 65608 nummer 91.

2.2 rechten en beperkingen

Het registergoed is niet belast met hypotheekrechten en beslagen.
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar:
I. een akte van levering, op vijftien februari tweeduizend twee verleden voor mr O.W. de Jong, destijds notaris te Den Haag.
Een afschrift van die akte is op achttien februari daarna ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 21944, nummer 20, waarbij het in die akte vermelde perceel 993 inmiddels is overgegaan in (onder andere) het perceel 2383.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
"***voor wat betreft het verkochte (3) sub a****:*
een akte van levering, op dertig juni negentienhonderd zevenenzestig verleden voor een plaatsvervanger van J.P. de Jong, destijds notaris te Amsterdam, welke akte is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drie juli negentienhonderd zevenenzestig in het register Hypotheken 4 in deel 3809 nummer 133, luidende:
(begin citaat)
"Te dezer zake wordt verwezen naar

A. een akte elf September negentienhonderd twee en vijftig verleden voor notaris P.C. Kooyman te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 993, groot vijf aren en drie en twintig centiaren, waarin woordelijk staat vermeld:
   a. dat de bebouwing, welke zal worden gesticht op de grond op de bij deze akte behorende tekening met kavel 15 aangeduid, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voorwinkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats of werkplaats en die te stichten op de grond op bedoelde tekening met kavel 24 aangegeven, voor geen ander doel dan een transformatorhuisje;
   b. dat in de te stichten bebouwing op kavel 15 slechts één dienstwoning mag worden gemaakt, waarvan de oppervlakte hoogstens een/derde deel van de overige ruimten bedraagt en niet groter is dan negentig vierkante meter. De dienstwoning mag niet worden verhuurd aan personen, die niet werkzaam zijn in het bedrijf, dat in het pand gevestigd is;
   c. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 15 niet meer dan vijftien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil en niet minder dan veertien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
   d. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 24 maximaal vier meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
   e. dat de sub c en d genoemde bebouwing horizontaal moet worden afgedekt;

f. dat voor het gebouw of voor elk tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, een toegang zal worden gemaakt en in stand gehouden tot de aangrenzende expeditiehof, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;

g. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;

h. dat de verkrijgster verplicht is eventueel onbebouwd blijvende grond op haar kosten van de aangrenzende expeditiehof en gemeentegrond af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te houden, respectievelijk door middel van een op eigen terrein op te trekken muur ter hoogte van twee *meter vijftig centimeter en op een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, zullende, zo de verkrijgster in gebreke mocht blijven, de Gemeente - ook zonder rechterlijke tussenkomst - zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de verkrijgster aan de gemeente verschuldigde van haar te vorderen;*

i. dat de verkrijgster gehouden is aan de Gemeente Rotterdam een bijdrage te betalen in de van gemeentewege te maken kosten van onderhoud en bediening van voormelde expeditiehof, welke bijdrage jaarlijks door Burgemeester en Wethouders volgens een van gemeentewege vast te stellen tarief wordt bepaald en binnen veertien dagen na schriftelijke opgave van Burgemeester en Wethouders ten kantore van de Gemeente ontvanger moet worden voldaan;

j. dat de verkrijgster en haar eventuele opvolgers in de eigendom verplicht zijn voor negentien November negentienhonderd een en zestig de afbouw van het gebouw te voltooien tot een hoogte als a, b, c is genoemd;

k. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met j gestelde bepalingen, de verkrijgster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeurt van een duizend zes honderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

l. dat, onverschillig, of het sub m bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met j op de verkrijgster gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar, door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub k bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

m. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met l gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen, op straffe van een boete van zestienduizend gulden, door de overdragende partij, die dit verzuimt, en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven; ook de sub m gestelde bepaling zal op *straffe van eenzelfde boete van zestienduizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke akte van*

overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen;

n. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder a tot en met h opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt geacht te zijn verleend voorzover de verleende bouwvergunning afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt alleen voor het betreffende ontwerp;

o. dat de verkrijgster op het haar toegewezen perceel de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten behoudens overmacht, te constateren door Burgemeester en Wethouders;

p. dat indien de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven een boete verbeuren van zestienhonderd gulden ten behoeve van de Gemeente Rotterdam;

q. dat ingeval de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid, zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichtingen op te leggen de bouw zonder onderbreking voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;

r. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijgster aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijgster, aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof zij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;

s. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen terrein alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders, die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden, ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;

t. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de daaraan verbonden bepalingen niet zijn nagekomen, de tot vervreemding overgegane verkrijgster verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;

u. dat enzovoort;

w. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom, zomede de gebruikers van het op de grond te stichten gebouw, van de gemeenschappelijke expeditiehof mogen gebruik maken ten behoeven van het in het gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan een van gemeentewege vast te stellen gebruiksregeling;

x. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom in of aan de naar de expeditiehof gekeerde gevel van het gebouw op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht- en transportkozijnen mogen hebben;

ij. de onder w en x genoemde rechten worden verleend onder voorwaarde, dat de sub i opgenomen verplichting tot betaling van de jaarlijkse bijdrage in de kosten van onderhoud en bediening van de expeditiehof stipt wordt nagekomen;"

B. een akte, dertig Juni negentienhonderd vier en zestig, verleden voor notaris J.C. in 't Hout te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam sectie AG nummer 1249 groot zeven are en elf centiare, waarin woordelijk staat vermeld:

a. dat de bebouwing, welke op het toegewezen goed wordt gesticht, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan respectievelijk voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats en werkplaats;

b. dat het toegewezen goed volledig moet worden bebouwd;
c. dat de sub a genoemde bebouwing, waarvan de gevelhoogte niet meer dan vijftien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil en niet minder dan veertien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil mag bedragen, horizontaal moet worden afgedekt;
d. dat voor de begane grondverdieping van het gebouw of voor elke tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, grenzende aan de Witte de Withhof een toegang tot deze hof zal worden gemaakt en in stand gehouden daar waar het toegewezen terrein aan bedoelde hof grenst, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;
e. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen - naar genoegen van Burgemeester en Wethouders - in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;
f. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing, te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;
g. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de op het toegewezen goed te stichten bouwmuren voor rekening van de verkrijger naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;
h. dat de verkrijger gehouden is er voor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de tweede afdeling van de derde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:
    1. er geen vereniging bestaat van de eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;
    2. het - volgens het in artikel 638f, ten vierde, van het Burgerlijk Wetboek bepaalde - in de akte van splitsing op te nemen reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren alszodanig tegenover de gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;
i. dat het - ongeacht een eventueel krachtens enige publiekrechtelijke regeling verleende vergunning voor het plaatsen van benzinepompen - verboden is de op het toegewezen terrein te stichten opstal dan wel dit terrein of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij dit terrein;
j. dat van het sub i bepaalde slechts kan worden afgeweken bij nadere naar deze akte verwijzende schriftelijke privaatrechtelijke overeenkomst, zelfs indien door enige gemeentelijke instantie reeds een publiekrechtelijke vergunning is verleend, aan welke overeenkomst voorwaarden en bepalingen kunnen worden verbonden, welke kunnen inhouden een extra- betaling.boven de grondprijs, hetzij door een bedrag ineens, hetzij door een jaarlijkse betaling;
k. dat de verkrijger zomede de gebruikers van de op het toegewezen terrein te stichten gebouw van de aangrenzende expeditiehof (Witte de Withhof) mogen gebruik maken ten behoeve van het. in bedoeld gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan de hiervoor van gemeentewege vastgestelde gebruiksregeling;
l. dat in de gevel van het gebouw, grenzende aan de Witte de Withhof op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht en transportkozijnen mogen worden gemaakt en in stand gehouden;
m. dat Burgemeester en Wethouders onder verwijzing naar deze akte toestemming kunnen verlenen af te wijken van de voorschriften omtrent de bebouwingsmogelijkheden zoals sub a tot en met c *omschreven, aan welke toestemming voorwaarden en bedingen kunnen worden verbonden, welke mede betrekking hebben op het betalen van een bedrag, - dat - zulks ter beoordeling van Burgemeester en*

Wethouders, in overeenstemming zal zijn met de ter effectuering van de meerdere bebouwing, toe te laten meerdere bebouwingsmogelijkheid en zulks op basis van het ten dage van de aanvang der uitbreiding geldende prijspeil;

n. *dat Burgemeester en Wethouders van de onder a tot en met c opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt - met uitzondering voor wat het sub e bepaalde betreft, geacht te zijn verleend voorzover het goedgekeurde en in uitvoering zijnde ontwerp afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt niet voor latere verbouwingen of herbouw;*

o. *dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met i, k, l gestelde bepalingen, de verkrijger voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van zestienhonderd gulden, ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenaar tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven;*

p. *dat, onverschillig of het sub q bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met i, k, l op de verkrijger gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub o bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;*

q. *dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met p gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard, een en ander op straffe van een boete van zestienduizend gulden door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;*
deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;
ook de sub q gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zestienduizend gulden ten bate van de gemeentekas bij de toepassing waarvan eveneens het zo-even bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen en voor de verkrijger bindend verklaard;

r. *dat de verkrijger op het hem toegewezen goed de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten, behoudens overmacht te constateren door Burgemeester en Wethouders;*

s. *dat indien de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw, zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven boete verbeuren van zestien honderd gulden ten behoeve van de gemeente Rotterdam;*

t. *dat ingeval de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichting op*

te leggen de bouw zonder onderbreken voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;

u. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijger aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijger aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof hij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;

v. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen goed alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;

w. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de aan deze toestemming verbonden bepalingen niet zijn nagekomen de tot vervreemding overgegane verkrijger verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;"

De verkoper garandeert echter, dat voormelde aangehaalde persoonlijke verplichtingen door haar zijn nagekomen en uitgevoerd overeenkomstig het in voormelde akten (laatste aankomsttitels) gestipuleerde en indien en voorzover zulks niet het geval is daartoe door de gemeente Rotterdam (de vorige verkoper) ontheffing is verleend, weshalve verkoper de koper te dezer zal vrijwaren voor namaning."
(einde citaat);"
enzovoorts
*"**voor wat betreft het verkochte**:*
voormelde titels van aankomst, luidende:
(begin citaat)
"12. Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.

12.1 Voor zover met betrekking tot de milieukundige toestand (daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en asbesthoudende stoffen) van het Verkochte een (verkennend) onderzoek is gedaan naar eventuele verontreiniging, blijkt daarvan uit de rapportage die is opgenomen in de stukken welke behoren bij de Koopovereenkomst. Koper is bekend met het feit dat er door Verkoper geen nader / ander onderzoek is gedaan.

12.2 Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als sub 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.

12.3 Mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.
Koper vrijwaart bij deze Verkoper voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van de milieukundige toestand van het Verkochte daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of grondwater.
Het in dit nummer bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolgers van Koper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

12.4 Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit nummer bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard."
(einde citaat)"

De hiervoor aangehaalde onder A. en B. vermelde bepalingen hierna samen ook te noemen: "de Bepalingen".

II. een akte van ontheffing en/of wijziging privaatrechtelijke bepalingen, op zestien juni tweeduizend eenentwintig verleden mr C.H. Loos, toegevoegd notaris,

toegevoegd aan mr K.J. van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"4. Bepalingen en voorwaarden

De gemeente en de grondeigenaar leggen mitsdien bij deze akte de voorwaarden en bepalingen vast, in aanvulling op casu quo in afwijking van de Bepalingen, welke aanvullingen casu quo afwijkingen luiden als volgt:"

enzovoorts

"2. De grondeigenaar is verplicht het registergoed te herontwikkelen tot het door haar voorgestelde project De Maasbode, bestaande uit een totaal programma van eenentwintigduizend zeshonderdzesenveertig vierkante meter (21.616m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) met woningen, vijfentwintig bergingen, een gezamenlijke fietsenstalling en een commercieel programma van circa vijfhonderd achtennegentig vierkante meter (598 m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) (conform het voorontwerp '5031-VO-CONCEPT-20í8040524'). De grondeigenaar dient het registergoed te gebruiken overeenkomstig de opzet als bepaald in de vorige zin. Het overige bepaalde in de Bepalingen is onverminderd van kracht.

3. De ontheffing en voorwaarden worden verleend krachtens de Bepalingen die van toepassing zijn op het registergoed, en onder voorbehoud van alle aan de realisatie van het project publiekrechtelijk te stellen eisen.

4. De ontheffing treedt in werking de dag na het verlijden van de onderhavige akte."

III. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht Koudenet), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig, verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82441, nummer 194, in deze akte zijn van toepassing verklaard:

- de Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude", en
- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z).

In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.

Artikel 1.

1. In de akte wordt verstaan onder:

a. Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.

b. Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".

c. Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Onroerende Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".

d. Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statu-

tair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.

e. *Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.*
f. *A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.*
g. *Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.*
h. *Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.*
i. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).*
j. *Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*
k. *Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.*
l. *Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.*
m. *Exploitatiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.*
n. *Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.*
o. *Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.*
p. *Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.*
q. *Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.*
r. *Interne Distributienet: het inpandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).*
s. *Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.*
t. *Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.*
u. *Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.*
v. *Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaar-*

den zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris te verlijden. Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.

w. Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.

x. Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in deze akte. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.

y. Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.

z. Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4 a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca).

aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.

bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.

2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"<u>Vestiging recht van opstal</u>

De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht Koudenet op het Registergoed, ten behoeve van het Koudenet en de Aansluiting Koude met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

"<u>Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:</u>

1 Het hiervoor bedoelde Opstalrecht Koudenet houdt in het recht van Eneco:

a. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet in de grond van het Registergoed (inclusief het verbindend leidingwerk vanaf de Cooltoren Voorziening naar de technische ruimte in het Gebouw), zoals is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte ZR-tekening; en

b. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet en de Aansluiting Koude met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en

c. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting Koude, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening- geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals

die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.

2. *Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
3. *Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht Koudenet indien de Aansluiting Koude op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting Koude krachtens de Exploitatieovereenkomst.*
4. *De vestiging van het Opstalrecht Koudenet geschiedt om niet.*
5. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht Koudenet aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht Koudenet casu quo het Koudenet en de Aansluiting Koude.*
6. *Het Opstalrecht Koudenet houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar het Koudenet en de Aansluiting Koude, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
7. *De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.*
   De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.
9. *De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het Opstalrecht Koudenet is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.*

<u>Kettingbeding</u>

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.
Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht Koudenet ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€

20.000,00) bedraagt.
Vestiging erfdienstbaarheid
Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:
- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,*

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.
Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht Koudenet eindigt.
Algemene Voorwaarden
Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:
"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).
Inhoudsopgave
Artikel 1 Begripsomschrijvingen
Artikel 2-3 Belast perceel
Artikel 4 Schadevergoeding
Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur
Artikel 9 Geschillenregeling
Artikel 10 Ontbinding
Artikel 11 Kosten
Artikel 12 Overgangsbepalingen
BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN
Artikel 1
In deze voorwaarden wordt verstaan onder:
***Eigenaar**: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*
***Bedrijf** : Eneco Warmtenetten B.V.;*
***Belaste perceel**: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*
***Overeenkomst**: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*
***Werken**: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*
***Bijbehoren**: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*
BELAST PERCEEL
Artikel 2
1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
2 *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te*

voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.

3 *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*

4 *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*

5 *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaam- heden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

<u>Artikel 3</u>

1 *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*

2 *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*

3 *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
   d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*

4 *De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
   a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
   b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
   c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).*

   Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

5 *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*

6 *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

<u>SCHADEVERGOEDING</u>

<u>Artikel 4</u>

1 *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*

2 *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst*

vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.

3 *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

1 *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*
2 *Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*
4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van*

schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.

ONTBINDING

Artikel 10

1 Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

2 Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

a. in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;

b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

a. artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht Koudenet voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

b. het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht Koudenet gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht Koudenet geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."

IV. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht SW), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82450, nummer 5, in deze akte zijn van toepassing verklaard:

- de Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen, en

- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z.).

In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.

Artikel 1.

1. In de akte wordt verstaan onder:

a. Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.

b. Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding ver-

bindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".

c. *Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".*
d. *Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.*
e. *Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.*
f. *A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.*
g. *Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.*
h. *Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.*
i. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).*
j. *Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*
k. *Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.*
l. *Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.*
m. *Exploitatiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.*
n. *Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.*
o. *Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.*
p. *Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.*

q. Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.
r. Interne Distributienet: het inpandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).
s. Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.
t. Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.
u. Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.
v. Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie). Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.
w. Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.
x. Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris verleden. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.
y. Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.
z. Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4 a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca),
welk registergoed belast is met het Opstalrecht Koudenet.
aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.
bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.

2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"<u>Vestiging recht van opstal</u>
De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht SW op het Registergoed, ten behoeve van de Aansluiting SW met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

<u>"Het Opstalrecht SW wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:</u>

1 Het hiervoor bedoelde Opstalrecht SW houdt in het recht van Eneco:
a. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW in de grond van het registergoed (inclusief de aansluiting op het warmtenet), zoals is aangegeven op de ZR-tekening; en
b. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhou-

den, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte in het Gebouw, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en

c. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting SW, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets, warmtewisselaars en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.

2. *Het Opstalrecht SW wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
3. *Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht SW indien de Aansluiting SW op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting SW krachtens de Exploitatieovereenkomst.*
4. *De vestiging van het Opstalrecht SW geschiedt om niet.*
5. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht SW aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht SW casu quo de Aansluiting SW.*
6. *Het Opstalrecht SW houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
7. *De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.*
   De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.
9. *De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het Opstalrecht SW is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.*

<u>Kettingbeding</u>

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in

die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.
Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.
<u>Vestiging erfdienstbaarheid</u>
Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:
- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,*

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.
Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.
Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht SW eindigt.
<u>Algemene Voorwaarden</u>
Het Opstalrecht SW wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:
"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).
Inhoudsopgave
Artikel 1 Begripsomschrijvingen
Artikel 2-3 Belast perceel
Artikel 4 Schadevergoeding
Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur
Artikel 9 Geschillenregeling
Artikel 10 Ontbinding
Artikel 11 Kosten
Artikel 12 Overgangsbepalingen
<u>BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN</u>
<u>Artikel 1</u>
In deze voorwaarden wordt verstaan onder:
***Eigenaar**: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*
***Bedrijf**: Eneco Warmtenetten B.V.;*
***Belaste perceel**: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*
***Overeenkomst**: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbeho-*

rende erfdienstbaarheden;
***Werken**: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*
***Bijbehoren**: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*
BELAST PERCEEL
Artikel 2

1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaam- heden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
2. *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
3. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
   d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
4. *De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
   a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
   b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
   c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).*

   Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
5. *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
6. *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtin-*

gen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

1 *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
2 *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*
3 *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

1 *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*
2 *Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*
4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de*

partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.

2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*

3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*

4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*

2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*

b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

a. *artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht SW voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.*

b. *het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht SW gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht SW geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."*

3. Splitsing in appartementsrechten

3.1 algemeen

De grondeigenaar wenst over te gaan tot splitsing in drie appartementsrechten van het registergoed, zoals bedoeld in artikel 5:106 en volgende Burgerlijk Wetboek.

3.2 splitsingstekening

1. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt, die aan deze akte wordt gehecht. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en voorzien van de cijfers 1 tot en met 3.
2. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
   De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken registergoed vastgesteld.
   De splitsingstekening is op tweeëntwintig december tweeduizend éénentwintig door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: 20211221000345. Naar aanleiding van het verzoek tot vaststelling van een complexaanduiding is door de bewaarder een verklaring gesteld dat de complexaanduiding luidt/blijft: 2388-A. Een kopie van het bewijs van in depotname met de vermelding van de complexaanduiding wordt aan deze akte gehecht.

3.3 splitsing in appartementsrechten

Het registergoed wordt hierbij gesplitst in de volgende drie appartementsrechten:

1. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de tweelaagse stallingsgarage met negenenvijftig stallingsplaatsen voor auto's/motors/scooters en veertien stallingsplaatsen voor motors/scooters, twee autoliften en verder toebehoren, gelegen op laag -1, laag -2 en op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 1;
   het appartementsrecht maakt het zeshonderdvier/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (604/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten:
   de eigendom van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 2383, groot (ongeveer) vier are zevenennegentig centiare, en nummer 1249, groot zeven are elf centiare,
   aan welk perceel 2383 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en grootte zijn toegekend;
   bestemd voor de realisering van een gebouw met commerciële ruimten, wooneenheden en een stallingsgarage, plaatselijk bekend William Boothlaan 16 tot en met 214 (even nummers) en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam,
   welke percelen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: "Eneco", zijn belast met:
   - een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht Koudenet) voor onbepaalde tijd ten behoeve van:

a. het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het gebouw (Koudenet), en
b. de leiding van Eneco die de binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting Koudenet),

met toebehoren,

- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht SW) voor onbepaalde tijd ten behoeve van de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting SW), met toebehoren,

2. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van drie commerciële ruimten en verder toebehoren, gelegen op de begane grond en eerste verdieping van het hiervoor omschreven gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 16 en 214 en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 2;
   het appartementsrecht maakt het vijfhonderdtachtig/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (580/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen;
3. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de vierennegentig woningen met buitenruimten, bergingen, binnenstraten, een fietsenstalling met tweehonderdnegenenveertig plekken, een entree met postbussen, technische ruimten, een trappenhuis en liften, en verder toebehoren, gelegen op laag -1, laag -2, de begane grond en de eerste tot en met de twaalfde verdieping van het hiervoor omschreven gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 18 tot en met 212 (even nummers) te Rotterdam, ook bekend als **bouwnummers 1 tot en met 94**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 3;
   het appartementsrecht maakt het twaalfduizend driehonderddrieënzestig/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (12.363/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de splitsing betrokken goederen.

De grondeigenaar is gerechtigd tot alle appartementsrechten.

4. Modelreglement

Als reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek geldt het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op negentien

december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negentien december tweeduizend zeventien, in register 4, deel 72212 nummer 160. Het modelreglement is hierna opgenomen. De wijzigingen in en aanvulling op het modelreglement zijn hierna ***cursief en vet*** aangegeven. Dit geldt ook voor de taalkundige wijzigingen op het modelreglement.

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

a. Akte:
deze akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

b. Appartementsrecht:
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;

c. Artikel:
een artikel van het Reglement;

d. Beheerder:
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;

e. Bestuur:
het Bestuur van de Vereniging;

f. Boekjaar:
het boekjaar van de Vereniging;

g. Commissie:
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;

h. BW:
het Burgerlijk Wetboek;

i. Eigenaar:
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;

j. Gebouw:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;

k. Gebruiker:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;

l. Gemeenschap:
de in de Splitsing betrokken goederen;

m. Gemeenschappelijke Gedeelten:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:

- de Gemeenschappelijke Ruimten;
- de Grond voor zover niet vallend onder x; en
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

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

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

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

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

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

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

t. Meerjarenonderhoudsplan:
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;

u. Onderappartementsrecht:
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;

v. Ondereigenaar:
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;

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

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

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

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

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

zb. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;

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

zd. Vereniging:

de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

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

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

zg. Voorzitter:
de voorzitter van de Vergadering.

1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

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

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. ***Onder hinder wordt naast geluidshinder ook verstaan andere vormen van hinder zoals bevoorrading buiten de voorgeschreven uren.*** Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
Tussen tien uur 's avonds en zeven uur 's morgens zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit geen hinder voor andere Eigenaars en/of Gebruikers ontstaat.
Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en dergelijke daarvan geen hinder door buren wordt ondervonden.

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

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

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of per-

soneel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 5

Afwenden gevaar

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

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Ieder van de Eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk Appartementsrecht is vermeld.
Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de vierkante meters gebruiksoppervlakte (GBO) van de Privé-gedeelten (afgerond op hele getallen); waarbij de Gemeenschappelijke Ruimten, de bergingen en de buitenruimten niet zijn meegerekend.
Een opgave van bedoelde aandelen is aan deze akte gehecht.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.

9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

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

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

   voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen

afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten ***onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3***;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt. ***In dit geval is geen recht van erfpacht of opstal in de splitsing betrokken.***
k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering,
m. alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaars alszodanig tegenover de gemeente Rotterdam, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepa-

lingen voorkomende in door de gemeente Rotterdam opgelegde bepalingen,

en waarvoor in dit Reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien.

10.3 In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.

Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.

Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

Op grond van het bepaalde in dit Artikel 10.3:

- ***komen alle schulden en kosten die gemaakt zijn in verband met onderhoud, waaronder bewassing van raamwerk aan de gevel (van binnenuit mogelijk of vanaf de terrassen) van de Privé-gedeelten, en schilderwerk, herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, van de gevels en puien van het gebouw, daaronder mede begrepen alle ramen en deuren, bijbehorende posten, kozijnen en hang- en sluitwerk en hek- en traliewerk, voor zover deze kosten niet reeds privékosten zijn, voor rekening van de Eigenaar van het daarachter gelegen Appartementsrecht.***
- ***komen de schulden en kosten als hierna vermeld voor rekening van de Eigenaars als aldaar vermeld:***
  - ***de kosten tot herstel of herbouw van het Gebouw, indien uit Artikel 19 een andere gerechtigdheid tot de verzekeringsuitkering(en) voortvloeit; deze kosten zullen alsdan gedragen worden naar rato van deze gerechtigdheid en, voor zover de schadepenningen niet toereikend zullen zijn, in de verhouding als vermeld in Artikel 19 lid 7.***
- ***voor zover ten gevolge van het gebruik of (een verandering van) de inrichting van een Privé-gedeelte een hogere verzekeringspremie is verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen als be-***

doeld in Artikel 10.2 onder f juncto de Artikelen 19.1, 19.2 en/of 19.8, dan voor andere Privé-gedeelten, komt die meerdere premie ten laste van de Eigenaar van het desbetreffende Privé-gedeelte. Indien voor het Privé-gedeelte van een of meer andere Appartementsrechten en/of een of meer gemeenschappelijke gedeelten eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de Vereniging ten behoeve van de andere Eigenaars dat de desbetreffende Eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden en voldoen.

***Iedere Eigenaar is verplicht de Vereniging onverwijld van een verandering in het privégebruik en/of de inrichting van de Privé-gedeelten schriftelijk in kennis te stellen*.**

- ***komen de schulden en kosten die betrekking hebben op de entree en de straat die zich bevinden op de begane grond voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indices 2 en 3, voor het Appartementsrecht met index 2 voor het drie/zevenennegentigste deel en voor het Appartementsrecht met index 3 voor het vierennegentig/zevenennegentigste deel.***
- ***komen de schulden en kosten die betrekking hebben op de administratie, het bestuur en vergaderingen van de Vereniging voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indices 2 en 3, voor het Appartementsrecht met index 2 voor het drie/zevenennegentigste deel en voor het Appartementsrecht met index 3 voor het vierennegentig/zevenennegentigste deel.***

10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar. ***In dit geval is geen recht van erfpacht of opstal in de splitsing betrokken.***

Artikel 11

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

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:

a. (i) de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen (met uitzondering van de afwerklagen op die kolommen, indien en voorzover die kolommen zich in een privégedeelte bevin-

den), het geraamte van het Gebouw,

(ii) de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) en puien (daaronder begrepen ramen, kozijnen, (balkon)deuren en dergelijke) van het Gebouw;

(iii) het (ruwe) metselwerk,

(iv) de daken (inclusief de waterkerende lagen) en de dakbedekking;

(v) de leidingschachten, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé-gedeelte, alsmede

(vi) de vloeren (met uitzondering van de afwerklagen in de Privé-gedeelten) en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten,

b. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een Privé-gedeelte,

c. de deurkozijnen met de deuren en drempels die zich bevinden in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten en tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n), alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, alles voorzover niet uitsluitend ten dienste van één Privé-gedeelte,

d. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:

- ***de luchtbehandeling en de ventilatie;***
- ***de koeling;***
- ***stadsverwarming;***
- ***de dakopeningen en de zich op het dak bevindende photovoltaïsche panelen, inclusief het frame waarop de panelen rusten en de accu's voor het opslaan van overcapaciteit;***
- ***de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;***
- ***de verlichting van de Gemeenschappelijke Ruimten,***

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte;

e. de leidingen voor de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé-gedeelte;

f. de zich in de grond bevindende bron ten behoeve van koeling met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;

g. de overige collectieve voorzieningen,

h. de entree en de straat (op de begane grond) en de algemene ruimte op de begane grond,

***alles voor zover niet anders op de tekening is aangegeven en zover niet hierna anders is bepaald*.**

Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen worden niet gerekend:

a. het glas in de ramen van de commerciële ruimten; die schulden en kosten komen voor rekening van het Appartementsrecht met index 2;

b. voor zover zich bevindend in of dienstbaar aan een Privé-gedeelte:

(i) de entreeruimten, de toegangshekken of -poorten en de gangen die strekken ten behoeve van één Privé-gedeelte;

(ii) (huis)belinstallaties, postkasten/brievenbussentableaus, installaties ter bediening van toegangen en bijbehorende voorzieningen, zoals communicatieapparatuur (intercom en videofoon) en naamkaarthouders,

(iii) de balkonconstructies en –hekken,

(iv) de installaties van de hydroforen met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken,

(v) de liftschachten en –installaties en trappenhuizen in het Gebouw, en

(vi) de installaties en andere zaken die door of namens een Eigenaar of Gebruiker van een Appartementsrecht "bevoegdelijk" zijn aangebracht (in, op of aan een Gemeenschappelijke Ruimte),

deze behoren tot het betreffende Privé-gedeelte;

c. de leidingen voor:

- ***de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één Privé-gedeelte;***
- ***het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een Privé-gedeelte vanaf de meterkast;***

d. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een Privé-gedeelte alsmede de verlichting;

e. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé-gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in Artikel 11.3 als zodanig gekwalificeerd.

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

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

(ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
   a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
   b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
   c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
   d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
   e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
   f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
   g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
   h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
   i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13
Verwijdering installaties en andere voorzieningen
De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die

voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
   a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
   b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.

   De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
   Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
   - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
   - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

14.7 Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet

en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren eigenaar(s) is (zijn), is (zijn) dat (die) fonds(en)/juridische entiteiten bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds, vermeerderd met een rentevergoeding die berekend wordt op basis van het driemaands EURIBOR-tarief met een opslag van drie procentpunten, te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de Vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de Vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het Reservefonds. Zodra door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds is (zijn) het (de) hiervoor bedoelde fonds(en)/juridische entiteiten verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, te voldoen.
Het (De) hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/juridische entiteiten is (zijn) verplicht de eventuele financiële nadelen (niet zijnde het reeds vergoede gemis aan renteinkomsten als bedoeld in de eerste volzin van dit Artikel 14.7), welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds worden vervangen door een borgtocht te vergoeden.

14.8 Bij vervreemding van een Appartementsrecht is (zijn) de hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/juridische entiteiten verplicht de achterstallige bijdragen aan het Reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen en verdere daarmee verband houdende kosten, te voldoen.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
   a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
   b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
   c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
   d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

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

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze

van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

15.4 Op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 zal het Bestuur, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een jaarlijks overzicht met kopie facturen rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige Eigenaar.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

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

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stuk-

ken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.
De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17
Wanbetaling

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 45 is niet van toepassing.

17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de

onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de Eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het Bestuur of de Beheerder.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.

18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.

18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betrekt in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

18.4 De Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 3 is/zijn bevoegd over te gaan tot ondersplitsing van (één van) deze Appartementsrechten zonder dat de andere Eigenaars daaraan behoeven mede te werken of hun toestemming behoeven te verlenen.

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris ***of dekking tegen onderverzekering***.

19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstem-

ming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.

19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
"*Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het

bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
Zij kan dat beheer en die zorg uitbesteden.

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.
Noch de gezamenlijke Eigenaars, noch de Vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in Privé-gedeelte(n) of schade toegebracht aan Privé-gedeelte(n) of bezittingen daarin.

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het me-

degebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

21.5 De opbrengst van de zich op het dak bevindende photovoltaïsche panelen komt ten goede aan de gezamenlijke Eigenaars. Voorts dienen deze photovoltaïsche panelen te allen tijde goed bereikbaar te zijn voor (de werknemers en hulppersonen van) de/het desbetreffende bedrij(f)(ven) in verband met onderhoud, storingen, vervangen en dergelijke.

21.6 De entree en de straat op de begane grond zijn een Gemeenschappelijk Gedeelte en zijn voor alle Eigenaars en Gebruikers toegankelijk, doch ook voor derden aangezien deze entree en de straat een openbaar karakter heeft. Indien de Vergadering daartoe besluit kan deze entree en de straat worden afgesloten.

21.7 Voor de verlichting in en van het Gebouw, inclusief de stallingsgarage, fietsenstalling en dergelijke, doch met uitzondering van de verlichting in de woningen en bedrijfsruimten, is een lichtplan opgesteld. Dit lichtplan dient in stand gehouden en de verlichting onderhouden te worden zoals het is aangebracht.

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte ken-

baar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:
- de aan de Akte te ontlenen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.

22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2 ***en een reeds verleende toestemming intrekken***.

23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.

De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte

stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.
Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

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

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).
Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.
Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.
De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishou-

delijk Reglement.
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden ***(waaronder begrepen logo's)***, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement ***waarbij het niet mogelijk is zonwering aan te brengen doch in plaats hiervan kunnen gevelkozijnen worden voorzien van zonwerende beglazing.*** Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
In afwijking van het in dit artikel gestelde is de Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht met index 2 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, en reclame-aanduidingen, in en aan de gevel van dat Appartementsrecht; deze mogen geen andere tekst bevatten dan die welke direct betrekking heeft op het in het Appartementsrecht uitgeoefende bedrijf of beroep. Intermitterende verlichting is rondom niet toegestaan.
Ten aanzien van de vormgeving van de naamborden en reclame-aanduidingen geldt dat deze niet tegen de algemeen gangbare normen mogen ingaan en van gemeentewege toegestaan moeten zijn.

24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergade-

ring geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

24.6 De kleur, indeling, de materiaalkeuze en de vormgeving van puien alsmede kozijnen worden door de Vergadering bepaald, waarbij er niet mag worden afgeweken van de kleurenstaat zoals die volgt uit de omgevingsvergunning.
Wanneer en welke kozijnen, puien en deuren in de buitengevels moeten worden geschilderd of vervangen, wordt door de Vergadering bepaald, onverminderd het recht van een Eigenaar om deze zaken voor zover deel uitmakende van zijn Privé-gedeelte tussentijds zelf te schilderen of te vervangen en onverminderd het hierna bepaalde in Artikel 30.1.

24.7 De bewassing van raamwerk aan de gevel (van binnenuit mogelijk of vanaf de terrassen) van de Privé-gedeelten wordt geregeld door en komt voor rekening van de Eigenaars van het desbetreffende Privé-gedeelte. De bewassing van het overig raamwerk dat niet vanuit binnen te bereiken is geschiedt via de Vereniging.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

25.2 De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privé-gedeelten van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. Voor zover de wijziging leidt tot wijziging van het architectonisch uiterlijk van het Gebouw, blijft de toestemming van de Vergadering evenwel op dat punt nodig.

25.3 Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Splitsingstekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.

25.4 De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Splitsingstekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.

25.5 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel ***25.5*** bepaalde.

25.6 Voor zover de in Artikel ***25.5*** bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel ***25.5*** bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig ***de bestemming als bij dat Appartementsrecht is omschreven***. Een gebruik dat afwijkt van ***deze*** bestemming en niet bij Re-

glement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.
De bestemming van de commerciële ruimte(n) is beperkt tot hetgeen bepaald is in het thans geldende bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning voor het bouwen die is verleend ten aanzien van het Gebouw. In geval van een eventuele latere wijziging van het bestemmingsplan op grond waarvan de Eigenaar of Gebruiker van de desbetreffende commerciële ruimte(n) de bestemming wil wijzigen en/of uitbreiden, moet deze wijziging en/of uitbreiding eerst ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Vergadering.

27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie ***alsmede onderverhuur*** toegestaan. ***Ook verhuur aan twee personen die niet worden beschouwd als fiscaal partner in de zin van de belastingwetgeving of meerdere personen (ofwel verhuur aan studenten), is niet toegestaan.***
Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
   - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
   - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.
De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen ***met normaal gebruikelijke afmetingen*** en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.
e. De bergingen mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en alleen door iemand die ook het gebruik van de bijbehorende woning heeft.
f. Het deponeren en opslaan van huisvuil op de buitenruimten is niet toegestaan. Het deponeren en opslaan van huisvuil is alleen toegestaan op de daarvoor aangewezen plaatsen.

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

<u>Artikel 28</u>

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

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

28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

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

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

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

28.5 Op (een) gedeelte(n) van een Appartementsrecht kan ten behoeve van een bovengelegen Appartementsrecht een buitenruimte worden aangelegd, die in gebruik is als buitenruimte bij de desbetreffende woning.
Het is de Eigenaar en/of Gebruiker van het bovengelegen Appartementsrecht waar de buitenruimte zich feitelijk bevindt, niet toegestaan wijzigingen in de constructie van de buitenruimte aan te brengen. Voorts is het voor de Eigenaar en/of Gebruiker van het bovengelegen Appartementsrecht waar de buitenruimte zich feitelijk bevindt, verplicht alvorens over te gaan tot eventuele wijzigingen in de vloer van de buitenruimte aan de Eigenaar van het ondergelegen Appartementsrecht toestemming te vragen voor de voorgenomen wijziging, zulks overeenkomstig de bij dat verzoek te overleggen (constructie)tekeningen. Deze wijzigingen dienen voorts gemeld te worden aan de Vereniging.
De kosten met betrekking tot de inrichting als buitenruimte, alsmede de onderhoudskosten en de kosten van herstelwerkzaamheden, voor zover deze redelijkerwijs geacht kunnen worden verband te houden

met het gebruik als buitenruimte komen geheel voor rekening van het Appartementsrecht waar de buitenruimte zich feitelijk bevindt.
De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht waar de buitenruimte zich feitelijk bevindt, is verplicht de buitenruimte dusdanig te onderhouden en te herstellen, dat schade, waaronder bijvoorbeeld lekkage, wordt voorkomen. Eventuele schade die desalniettemin ontstaat, bijvoorbeeld door onzorgvuldig gebruik, komt voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de desbetreffende buitenruimte in gebruik heeft.

28.6 De tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3 behorende binnenstraten zijn toegankelijk voor alle Eigenaars en Gebruikers van de wooneenheden binnen het Gebouw.

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

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

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

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

29.2 De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 2 behoeven geen toestemming te vragen in de zin van dit artikel mits het hierbij gaat om opslag van stoffen die voor een normale uitoefening van de bedrijfsactiviteiten die worden uitgeoefend in de commerciële ruimte(n) noodzakelijk zijn.
Alvorens de desbetreffende Eigenaar casu quo Gebruiker echter daartoe overgaat, dient hij daarvan aan het Bestuur melding te doen. Op eerste verzoek van het Bestuur verstrekt de desbetreffende Eigenaar casu quo Gebruiker aan het bestuur nadere inlichtingen omtrent de aard en hoeveelheid van de opgeslagen stoffen en het doel waarvoor deze zullen worden gebruikt.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegel-

werk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen ***en voor zover zich bevindend in en/of uitsluitend dienstbaar aan het Privé-gedeelte***. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.

30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed. ***De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de toegang tot een ander Privé-gedeelte is vereist, is verplicht hiervan vooraf tijdig mededeling te doen aan de Eigenaar en Gebruiker van dat andere Privé-gedeelte. Schade die uit vermelde toegang en/of het gebruik voortvloeit, wordt door de eerste Eigenaar en/of Gebruiker aan de andere Eigenaar en Gebruiker van het Privé-gedeelte vergoed.***

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes. ***Ook de zich tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3 behorende omlopen die zich bevinden bij de buitenruimten dienen als vluchtroutes.***

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

30.8 Voor zover geen andere regeling daaromtrent in dit Reglement is

opgenomen, dient iedere Eigenaar en Gebruiker er voor zorg te dragen dat de Privé-gedeelten van de andere Eigenaars en Gebruikers die niet of slechts zeer bezwaarlijk op andere wijze kunnen worden bereikt dan via het Privé-gedeelte van de eerstgenoemde Eigenaar of Gebruiker of via een Gemeenschappelijke Gedeelte te allen tijde (voor die andere Eigenaars en Gebruikers) goed bereikbaar zijn, met dien verstande dat de uitoefening van dit gebruik dient te geschieden op voor de eerstgenoemde Eigenaar en Gebruiker minst bezwarende wijze. In het huishoudelijk reglement kunnen nadere voorwaarden worden gesteld aan dit gebruik.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1, ***alsmede de privéleidingen ten tijde van de oplevering van het gebouw en de privéleidingen die later worden aangebracht,*** te gedogen.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

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

Artikel 32

Risico

32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.

32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

32.4. Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé-gedeelte, zijn en blijven

voor rekening en risico van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

33.1 De tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3 behorende binnenstraten mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die binnenstraten, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.

Tevens mogen op de binnenstraten geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.

Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

De tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3 behorende buitenruimten zijn ingericht bij de oplevering en deze inrichting dient door de Eigenaar(s) en Gebruiker(s) in stand gehouden te worden, dit betreft in het bijzonder de boombakken, de plantenbakken en eventuele privacyschermen.

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering schuurtjes, bergingen, dierenhokken en dergelijke op het balkon en/of het terras te plaatsen.

33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren beplanting te laten opgroeien.

33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, ***valt het barbecueën op gas of elektriciteit niet onder dit verbod***, ***het barbecueën op houtskool is wel verboden***.

33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit

Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

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

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter

waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, ***voorzover de aanvulling of verandering rechtstreeks van invloed is op de Gebruiker***.

37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

37.7 Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren Eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in het tweede lid niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van het (de) aan de (die) fondsen/juridische entiteiten toebehorende Appartementsrecht(en), waarbij de verplichting dat de Gebruiker de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven, van

toepassing blijft.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

38.3 Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren Eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van het (de) aan de (die) fondsen/juridische entiteiten toebehorende Appartementsrecht(en).

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

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

Artikel 40

Ondergebruik

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebrui-

ker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

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

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.

41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.

41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.

41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepas-

sing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

41.10 Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar en Gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in

Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.

42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.

42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.

42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

42.10 Indien op het moment van vervreemding van een Appartementsrecht nog geen eindafrekening is gemaakt, is het Bestuur bevoegd van de Eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in Artikel 42.3 en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het Bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor het tekort dat tot stand is gekomen in het tijdvak gedurende hij eigenaar was.

Artikel 42a

42a.1 De Eigenaar van een Appartementsrecht - hierna als zodanig ook te noemen: aanbieder - dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 1 en recht geeft op het gebruik van een stallingsplaats waaronder zowel een stallingsplaats voor auto's als een stallingsplaats voor scooters/motors valt, die voornemens is dit Appartementsrecht te verkopen en te leveren, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan een ander dan de koper dan wel Eigenaar van een Appartementsrecht dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3 en recht geeft op het gebruik van een woning, hierna ook te noemen: woonappartement(en) - is verplicht dat Appar-

tementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de woonappartementen die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.

42a.2 Aanbieder biedt het Appartementsrecht dat hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de marktconforme waarde, welke op het moment van aanbieding voor soortgelijke appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de woonappartementen.

42a.3 Binnen tien dagen na de sub 2 bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de woonappartementen, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen, laatstbedoelde appartementseigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: gegadigden.

42a.4 Binnen tien dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de aanbieder mede of er gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) gegadigde(n) is/zijn kan de aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit sub 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededeling aan de gegadigde(n). Indien er slechts één gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die gegadigde aan te gaan. Indien meerdere aangeschreven appartementeigenaars van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het bestuur een loting worden gehouden. De appartementseigenaar die door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.

42a.5 In het geval er zich geen gegadigden melden die het Appartementsrecht wensen te verkrijgen is de aanbieder, alvorens hij het Appartementsrecht kan aanbieden aan een derde, gehouden deze aan te bieden aan de Vereniging tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van lid 2 verplichte aangetekende brief. Deze aanbieding geschiedt bij brief. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van deze brief aan de aanbieder mede te delen of de Vereniging het Appartementsrecht wenst te verkrijgen. Na verloop van deze termijn waarin de Vereniging

niet heeft aangegeven gebruik te maken van de mogelijkheid het Appartementsrecht te verkrijgen is de aanbieder vrij om bedoeld Appartementsrecht aan (een) derde(n) te verkopen tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van sub 2 verplichte aangetekende brief;

42a.6 Het in dit artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet:

- ***a. ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of***
- ***b. voor een in Artikel 42.1 bedoelde overeenkomst tot overdracht die mede inhoudt een overdracht van een woonappartement.***

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.

44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.

44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

Vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

46.1 ***Bij deze Akte wordt de Vereniging opgericht.*** Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 ***De Vereniging heet: "Vereniging van Eigenaars De Maasbode te Rotterdam", afgekort: "VvE De Maasbode te Rotterdam". De Vereniging is gevestigd te Rotterdam. De vereniging kan echter elders kantoor houden.***

46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.

47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit

en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen. ***Bovendien kan over de gelden van het Reservefonds door één (rechts)persoon, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt***.

47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.

47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.

47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

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

Het eerste boekjaar loopt vanaf de datum waarop de Vereniging ontstaat tot en met éénendertig december van het volgend kalenderjaar.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste ***veertien*** dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiter-

lijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.
In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51.2 ***Het totaal aantal stemmen is drie. Het aantal stemmen dat per Appartementsrecht kan worden uitgeoefend is één.***
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.
De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.

51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met ***unanimiteit***.
Onder ***unanimiteit*** wordt hier verstaan: ***alle*** van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

54.4 In een vergadering waarin minder dan de helft van het in Artikel 51.2 bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing, waarbij de besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met unanimiteit.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw, ***onverminderd het bepaalde in Artikel 24.6***.

56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:
a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;

d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

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

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.
In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met ***unanimiteit*** worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato

van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is

het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstrekking

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

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;

b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.

60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden

en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

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

61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.

62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze

van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

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

Artikel 63
Commissies

63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

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

delijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
c. de orde van de vergadering;
d. de instructie aan het Bestuur;
e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
f. het behandelen van klachten;
g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.

65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte

ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

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

bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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

R. Indexering

Artikel 68

Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. Slotbepaling

Artikel 69

Slotbepaling

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

Artikel 70

1. ***De bepalingen van Annex 1 bij het modelreglement zijn niet van toepassing.***
2. ***Alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaars alszodanig tegenover de gemeente Rotterdam, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in door de gemeente Rotterdam opgelegde bepalingen, rusten op de gezamenlijke Eigenaars.***

T. Overgangsbepalingen

Artikel 71

Voor de eerste maal wordt tot bestuurder benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Twinss VvE Beheer B.V., gevestigd te Berkel en Rodenrijs.

Artikel 72

De bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privégedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.

Artikel 73

a. Iedere eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar apparte-

mentsrecht een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur, met de macht van substitutie, tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie, met inachtneming van het in sub c gestelde.

b. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte, door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. De notaris die de wijziging splitsing zal realiseren is gerechtigd de eigenaars een concept van de akte tot wijziging toe te sturen.

c. Indien het privé gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.

d. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte.

e. De eigenaar is verplicht, zolang de hiervoor bedoelde volmachten nog niet geëindigd zijn, bij vervreemding van zijn/haar appartementsrecht, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan de nieuwe verkrijger van het desbetreffende appartementsrecht op te leggen de verplichting de gevraagde volmachten te verlenen, welke verplichtingen als een kettingbeding met boetebeding ter grootte van tien procent van de koopsom van het appartementsrecht worden opgelegd.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Delft op de in het begin van deze akte genoemde datum.
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht.
De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.
Daarna is deze akte door mij, notaris, beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend,
om veertien uur en vijfentwintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

C.H. Loos

De ondergetekende, mr Christina Helena Loos, als toegevoegd notaris aan mr

Klaas Johannes van den Dool, notaris, gevestigd in de gemeente Delft, verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

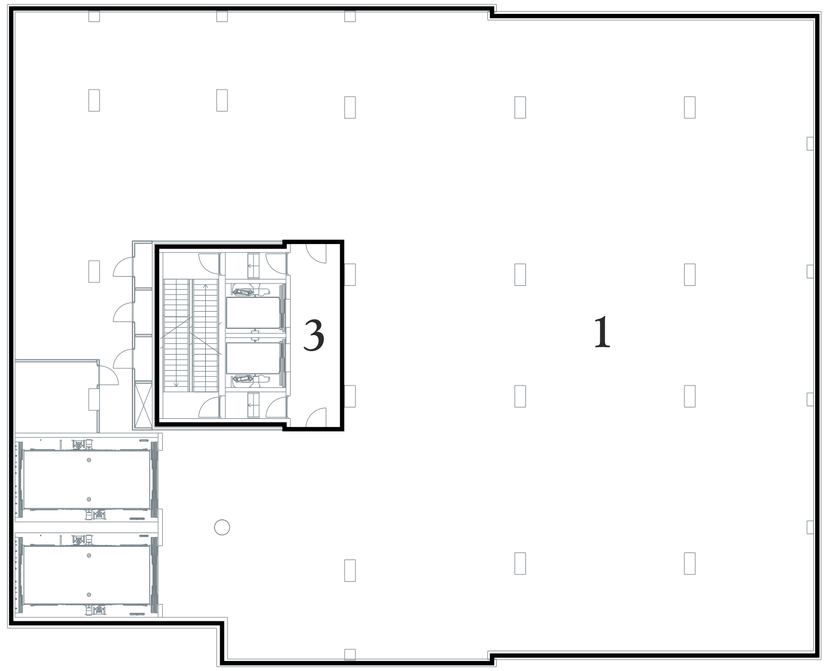
C.H. Loos

De ondergetekende, mr Christina Helena Loos, als toegevoegd notaris aan mr Klaas Johannes van den Dool, notaris, gevestigd in de gemeente Delft, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20211221000345 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



stallinggarage laag -1



stallinggarage laag -2



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

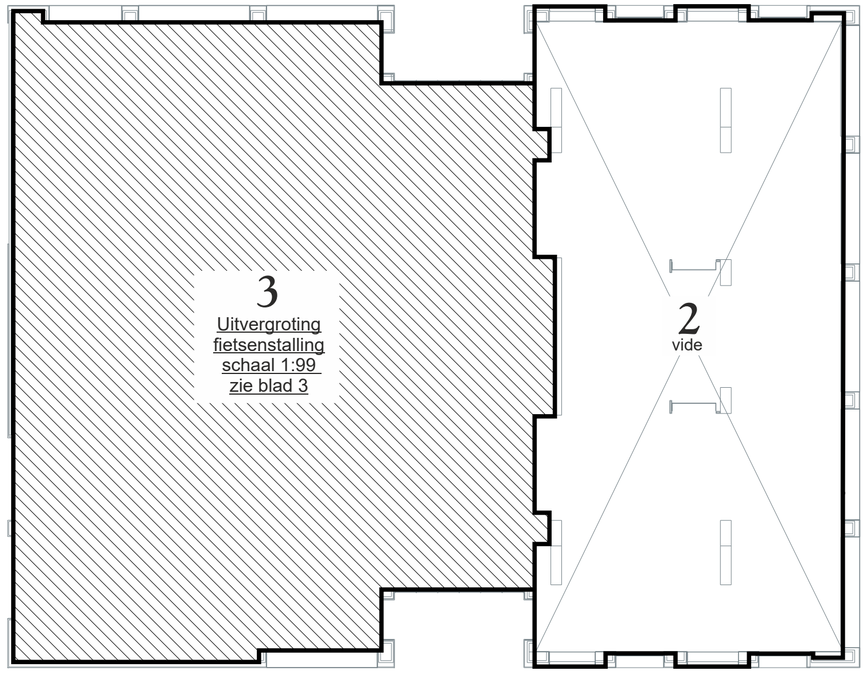
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 1 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

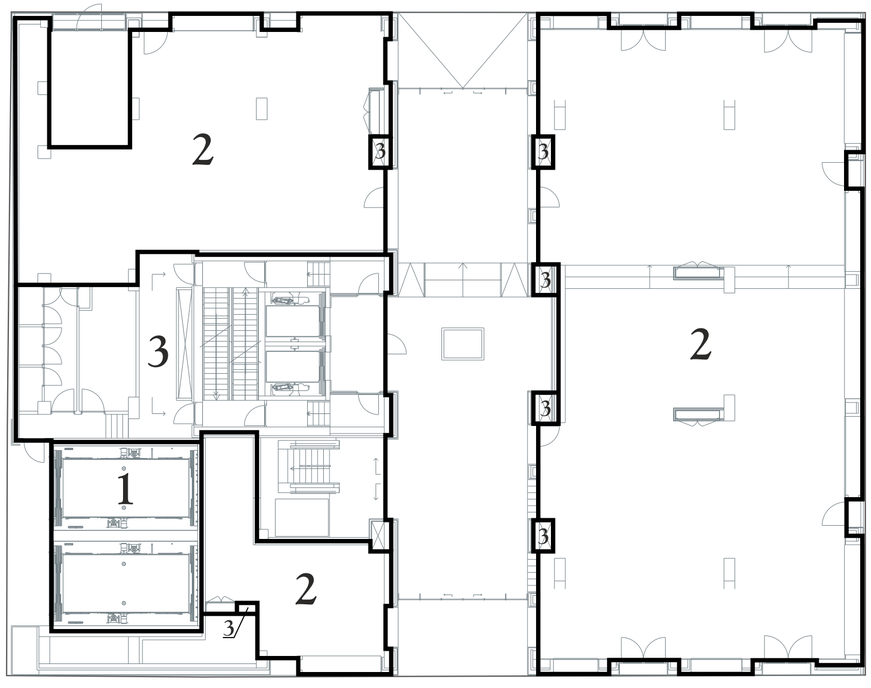
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



eerste verdieping



begane grond



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts
teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

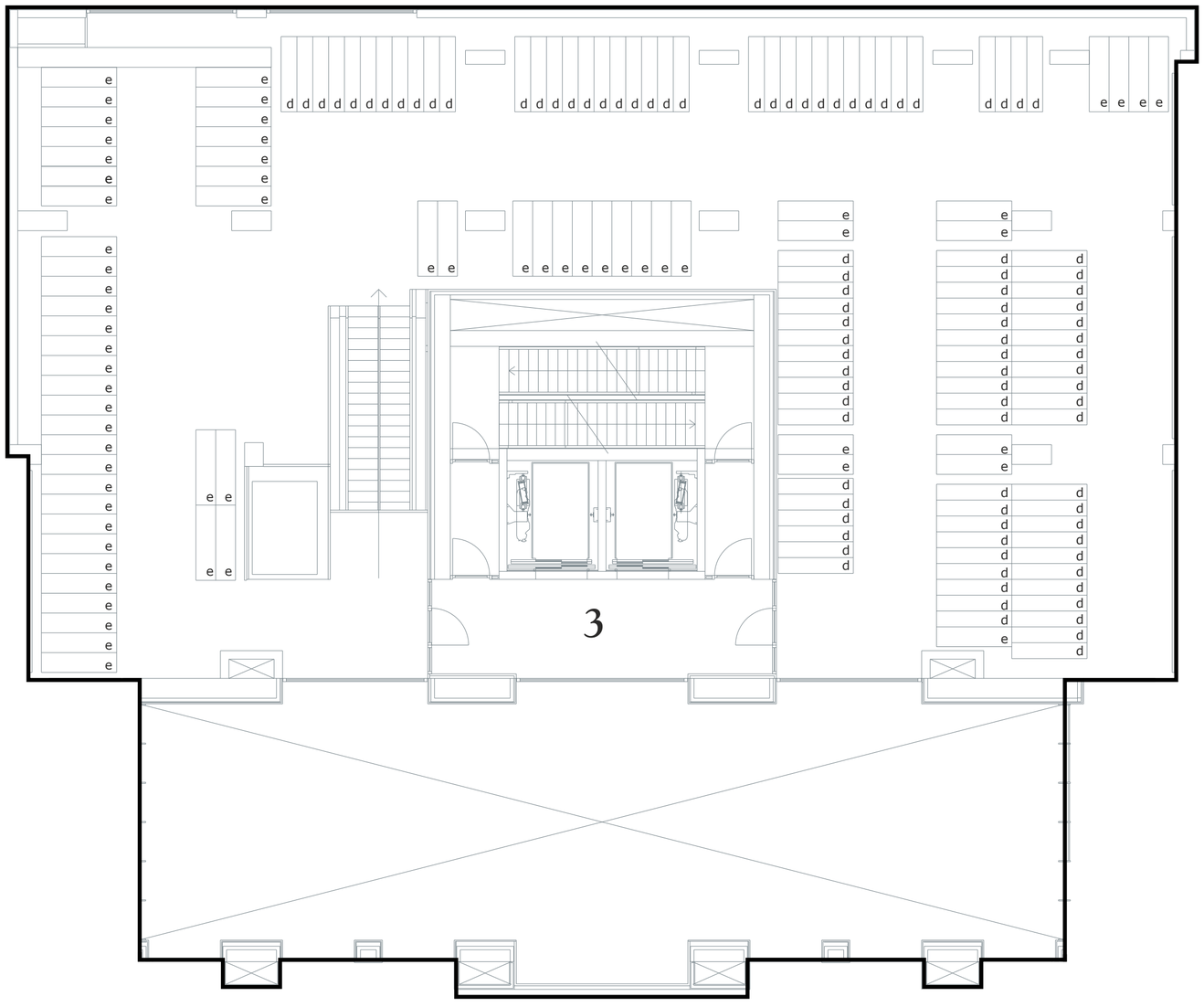
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 2 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- e Fietsstalplaats enkellaags gebruik
- d Fietsstalplaats dubbellaags gebruik verticaal

0 10 20
meters



eerste verdieping uitvergroting fietsenstalling schaal 1:100



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

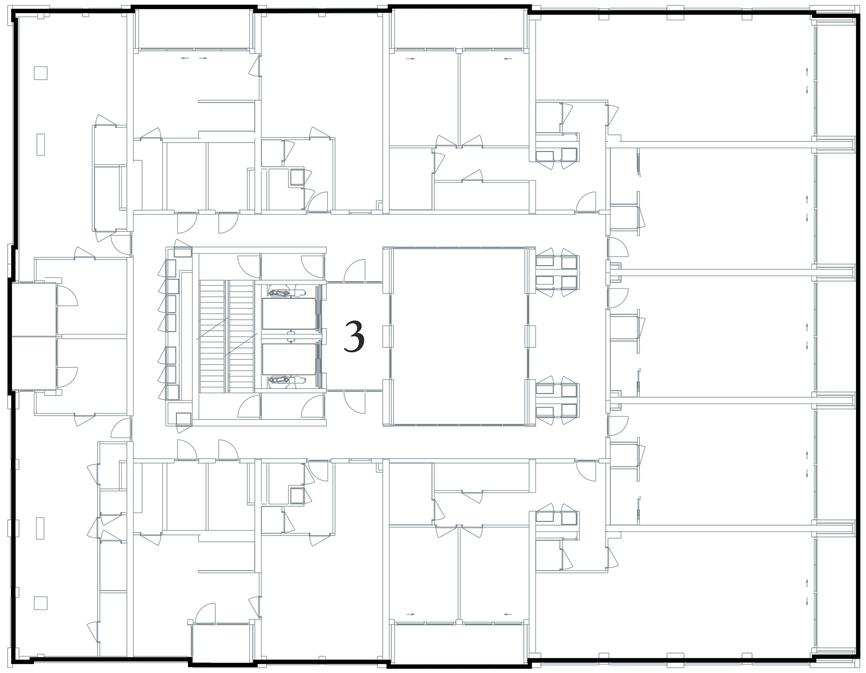
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 3 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

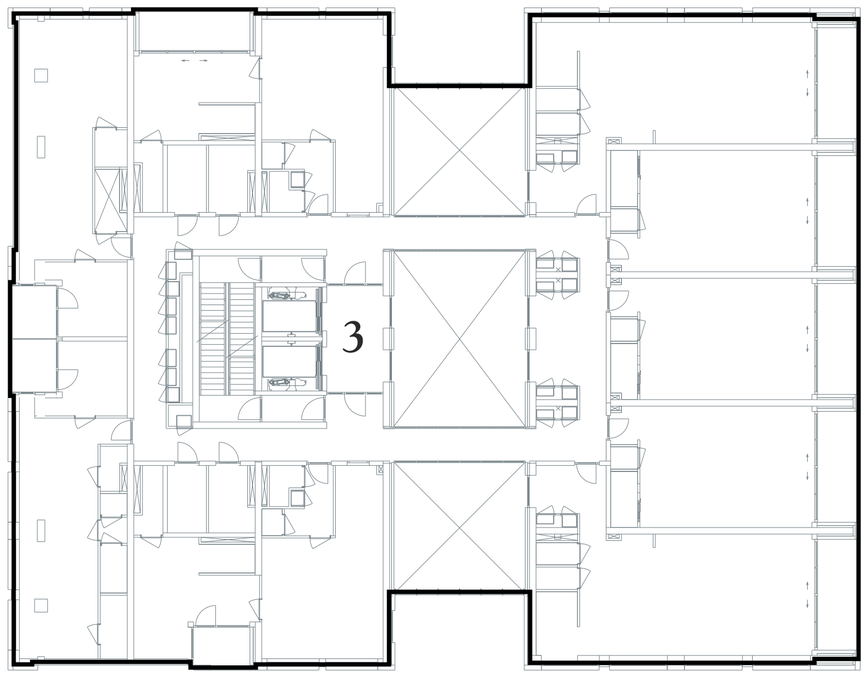
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



derde verdieping



tweede verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

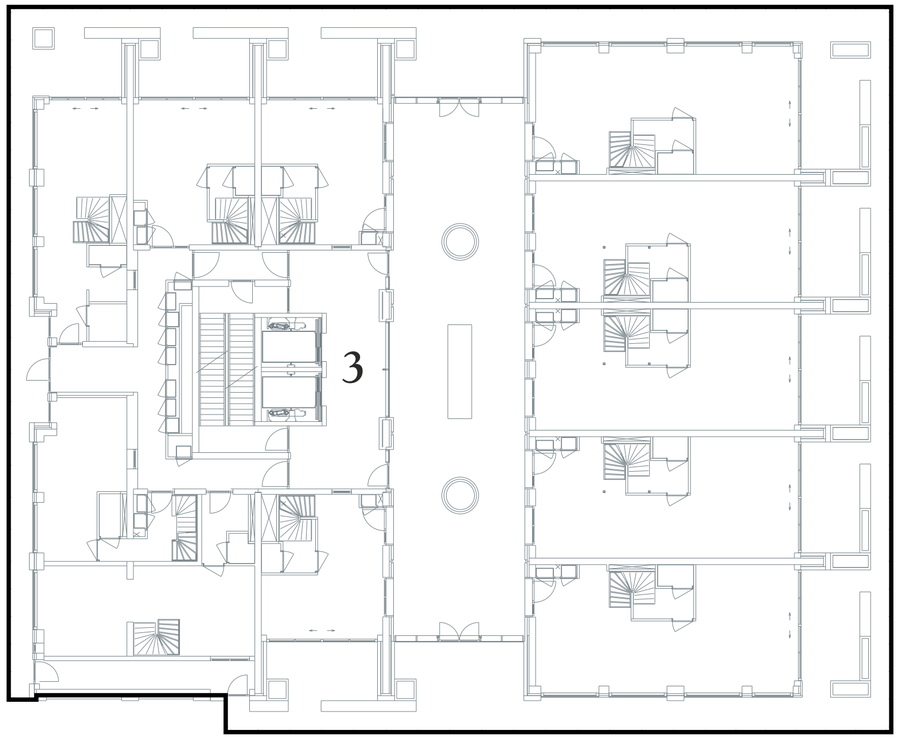
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 4 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

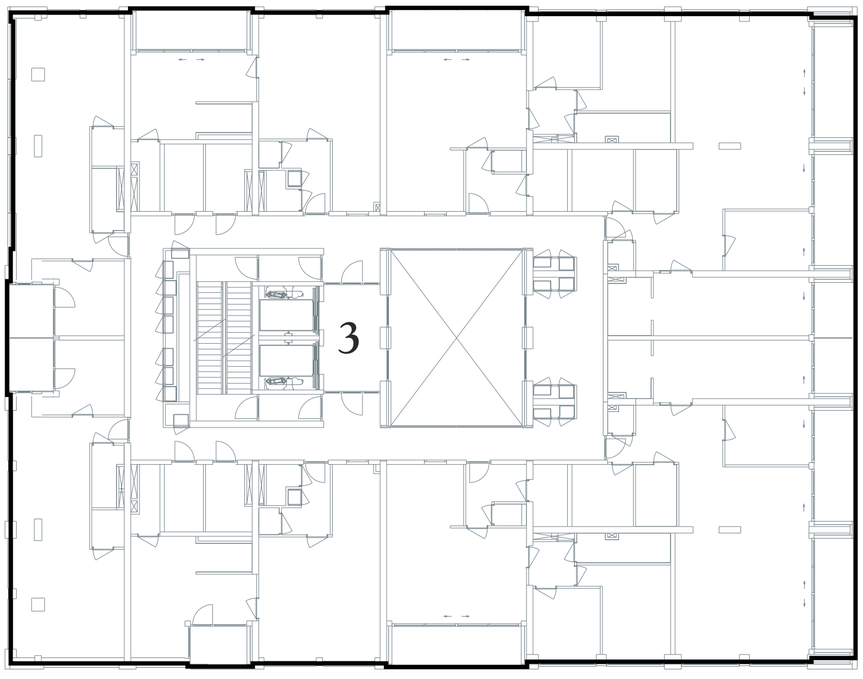
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



vijfde verdieping eerste bouwlaag



vierde verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

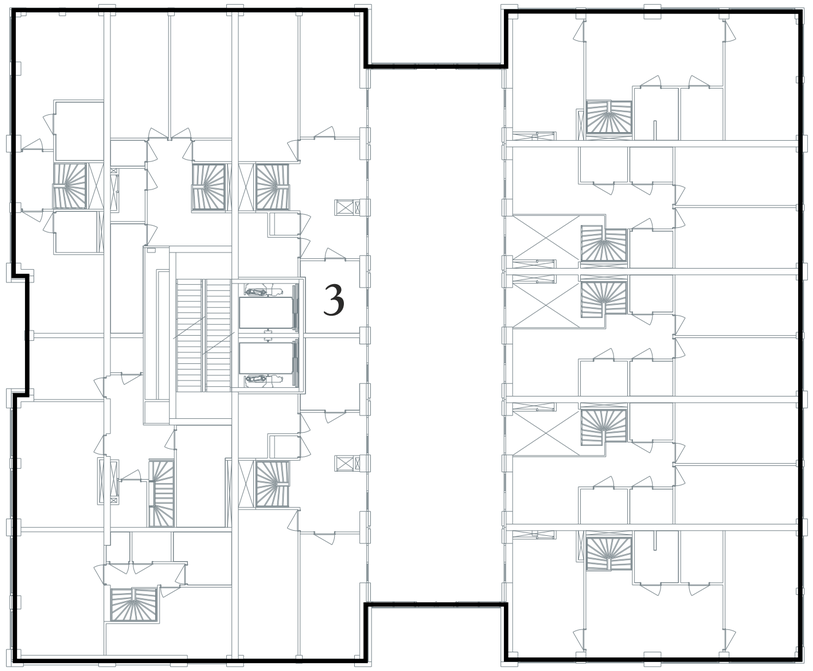
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 5 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

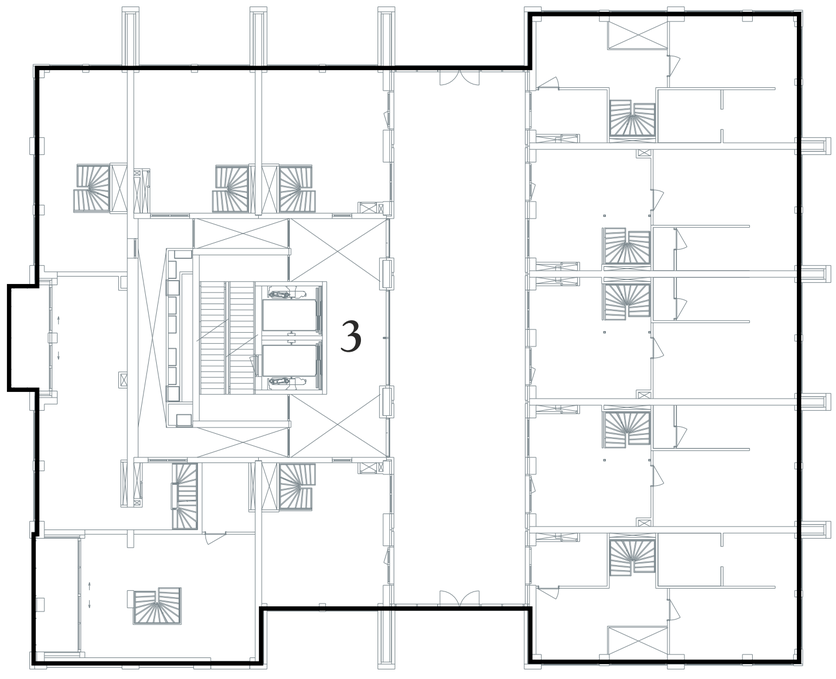
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



vijfde verdieping derde bouwlaag



vijfde verdieping tweede bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

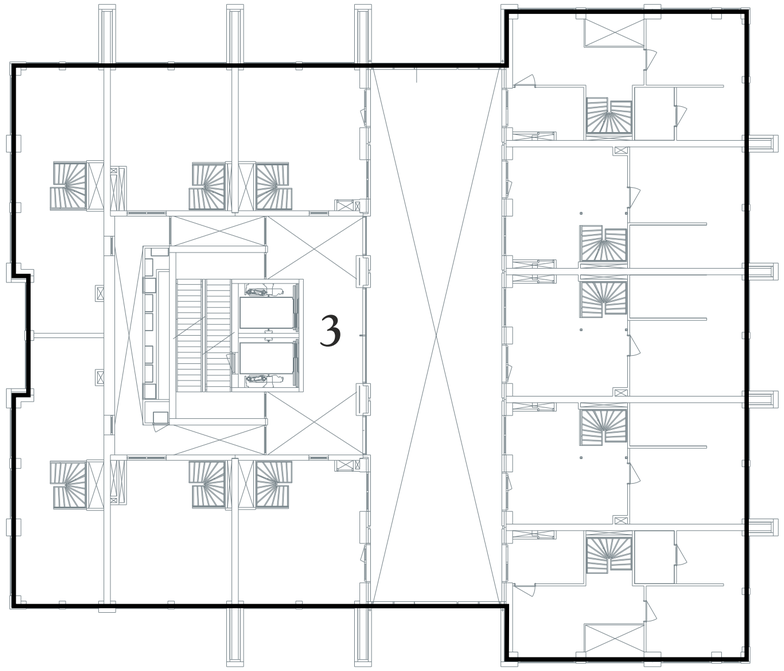
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 6 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

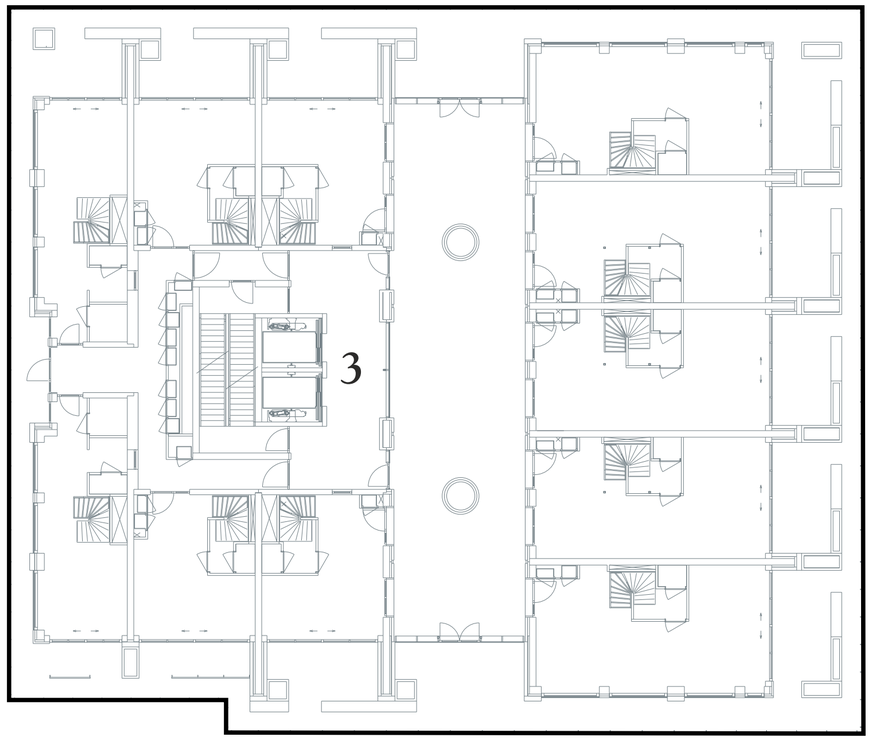
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



zesde verdieping tweede bouwlaag



zesde verdieping eerste bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

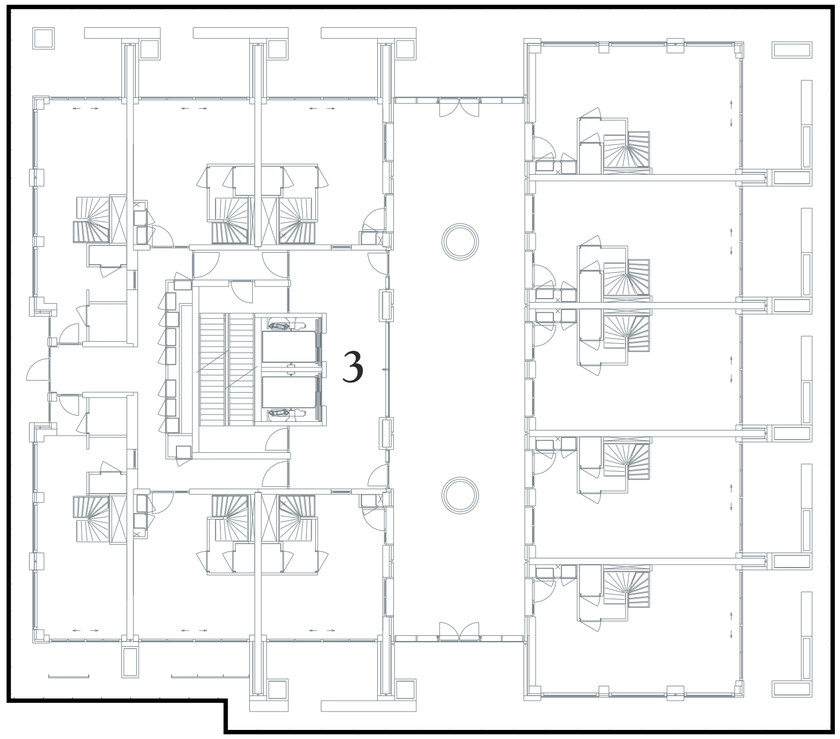
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 7 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

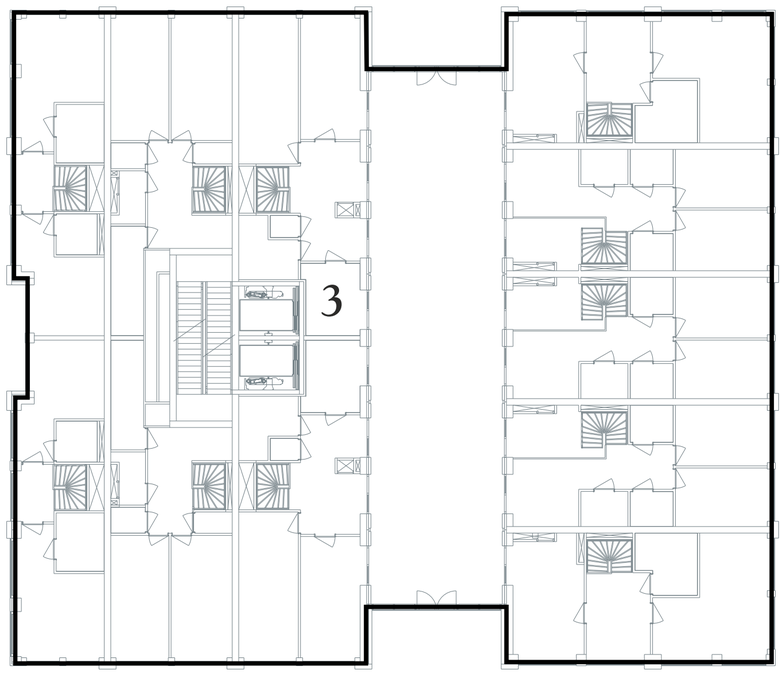
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



zevende verdieping eerste bouwlaag



zesde verdieping derde bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 8 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

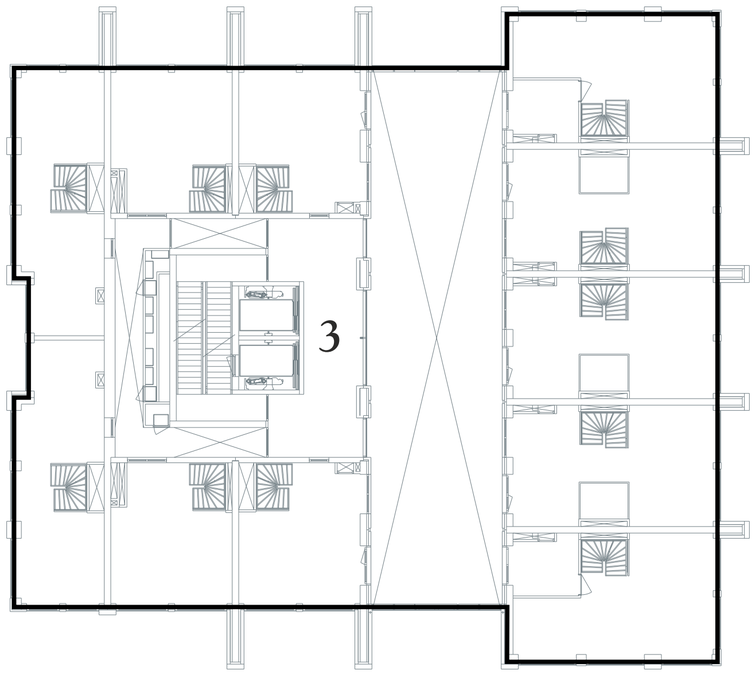
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



zevende verdieping derde bouwlaag



zevende verdieping tweede bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

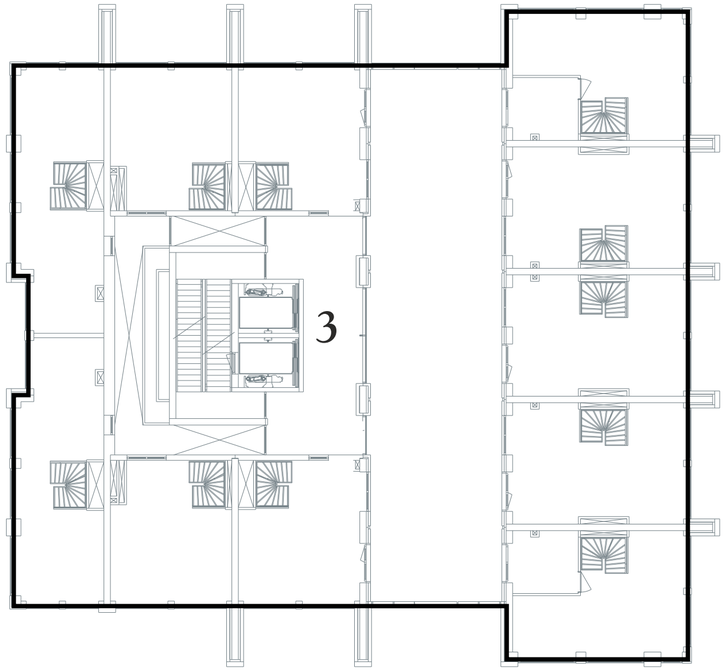
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 9 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

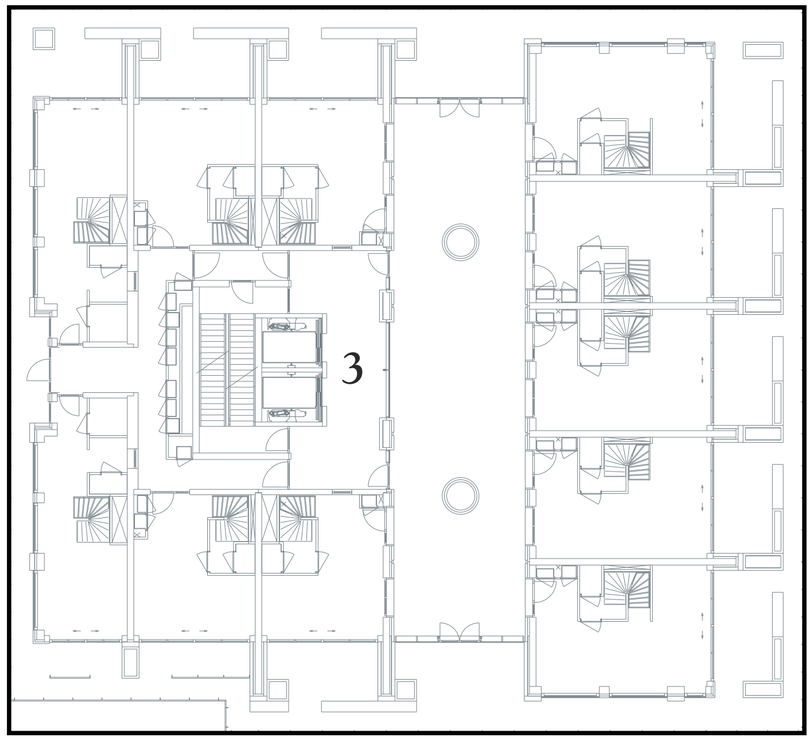
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



achtste verdieping tweede bouwlaag



achtste verdieping eerste bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

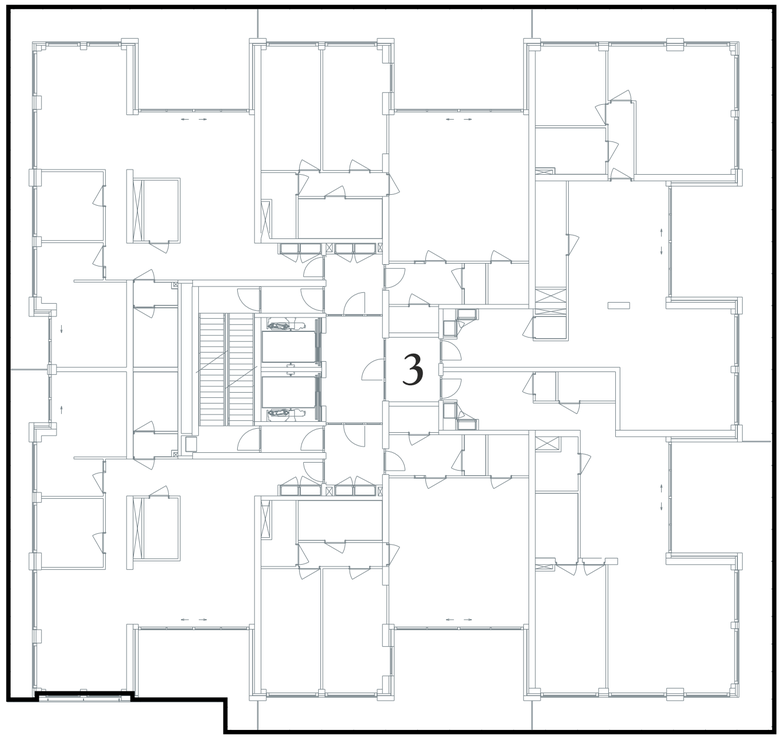
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 10 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



negende verdieping



achtste verdieping derde bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

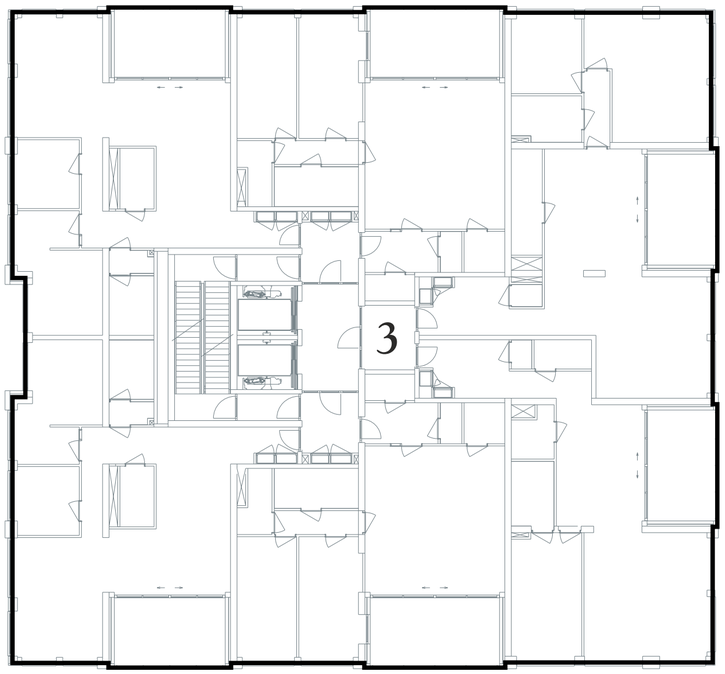
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 11 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

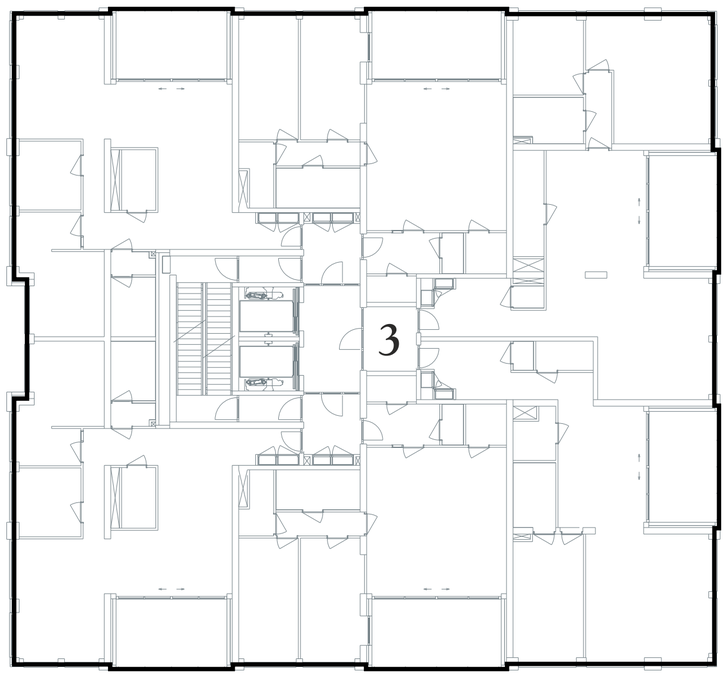
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



elfde verdieping



tiende verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

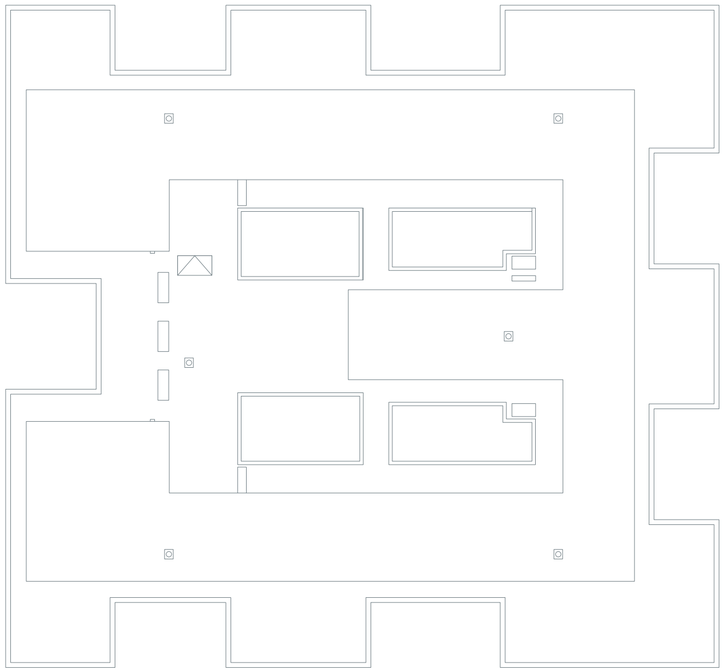
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 12 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



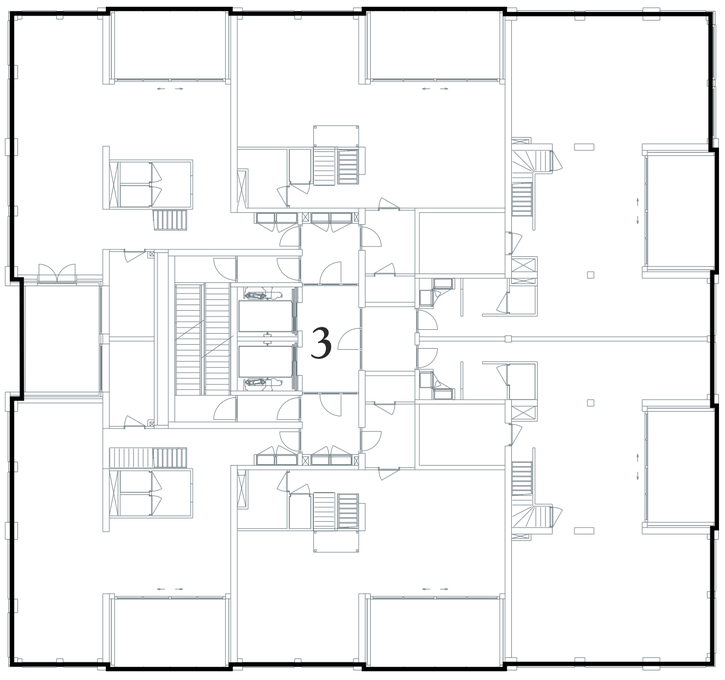
dakvlak



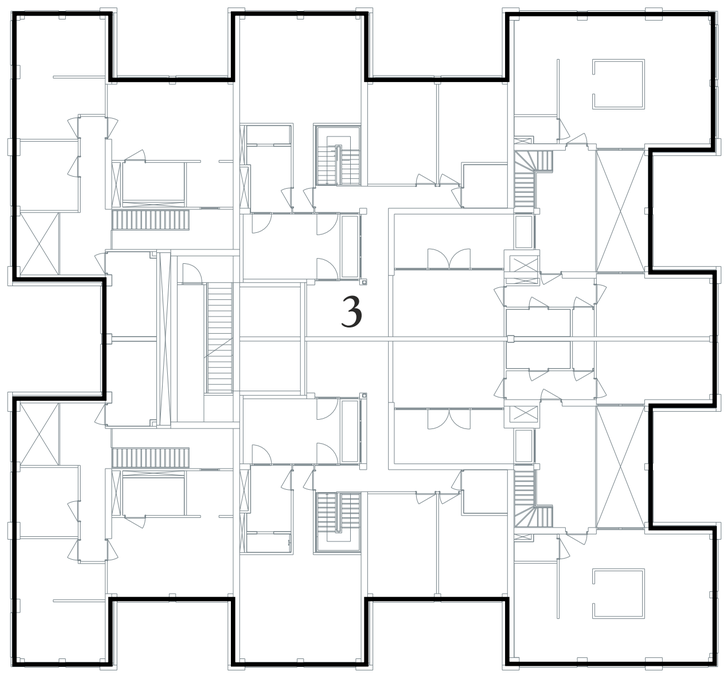
Kadastrale Situatie

Gemeente Rotterdam
Sectie AG
Nummer 1249 en 2383
Schaal 1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



twaalfde verdieping eerste bouwlaag



twaalfde verdieping tweede bouwlaag

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 3 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummers 1249 en 2383

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 13 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Gemeente: Rotterdam Sectie: AG Nr(s): 2388 A1
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart
dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten
de gereserveerde complexaanduiding blijft: 2388A
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20211221000345, d.d. 22-12-2021
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7F763F7E48AA37C toebehoort aan Christina Helena Loos.
De bewaarder
Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-12-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 83249 nummer 150.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7F763F7E48AA37C toebehoort aan Christina Helena Loos.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20211221000345.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

D135255/KLO/klo
De Maasbode te Rotterdam

Akte 2

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op tweeëntwintig december tweeduizend eenentwintig
verscheen voor mij, mr Christina Helena Loos, als toegevoegd notaris aan mr Klaas Johannes van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft:
mevrouw Angelique Cornelia Elisabeth Hulscher, als notarieel secretaresse werkzaam op het kantoor van Westvest Notarissen aan de Westvest 38, 2611 AZ Delft, geboren te Voorburg op twaalf mei negentienhonderdnegenennegentig;
die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, adres: IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158;
hierna ook te noemen: “de appartementseigenaar”.

Volmacht

Van de hiervoor genoemde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmachtverlening die aan de hierna vermelde akte van splitsing is gehecht en waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.
De verschenen persoon verklaarde als volgt.

Doel van deze akte

Het doel van deze akte is om het hierna omschreven hoofdappartementsrecht te splitsen in onderappartementsrechten, waardoor in het hoofdappartementsrecht afzonderlijke ruimten ontstaan die zijn bestemd tot gemeenschappelijk of tot privégebruik en om rechten en verplichtingen van de ondereigenaars en de oprichting van de vereniging van ondereigenaars vast te stellen.

1. Inleiding

1.1 rechtskeuze

Op deze akte is Nederlands recht van toepassing.

1.2 splitsingsvergunning

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 vereist.

2. Het hoofdappartementsrecht

De appartementseigenaar is enige rechthebbende tot:
het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend ge-

bruik van de tweelaagse stallingsgarage met negenenvijftig stallingsplaatsen voor auto's/motors/scooters en veertien stallingsplaatsen voor motors/scooters, twee autoliften en verder toebehoren, gelegen op laag -1, laag -2 en op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 1;
het appartementsrecht maakt het zeshonderdvier/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (604/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goed(eren), te weten:
de eigendom van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 2383, groot (ongeveer) vier are zevenennegentig centiare, en nummer 1249, groot zeven are elf centiare,
aan welk perceel 2383 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en grootte zijn toegekend;
bestemd voor de realisering van een gebouw met commerciële ruimten, wooneenheden en een stallingsgarage, plaatselijk bekend William Boothlaan 16 tot en met 214 (even nummers) en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam,
welke percelen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: "Eneco", zijn belast met:
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht Koudenet) voor onbepaalde tijd ten behoeve van:

a. het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het gebouw (Koudenet), en
b. de leiding van Eneco die de binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting Koudenet),

met toebehoren,
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht SW) voor onbepaalde tijd ten behoeve van de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting SW), met toebehoren,

hierna ook te noemen: "het hoofdappartementsrecht".

2.1 Verkrijging door de appartementseigenaar

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is door Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. verkregen bij een akte van levering op grond van koop, verleden op negentien december tweeduizend vijf voor mr K.A. den Hartog, destijds notaris gevestigd te Rotterdam.

Een afschrift van die akte van levering is op diezelfde dag ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 40866, nummer 171.
Uit die akte van levering blijkt van:
- kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Bij een akte van statutenwijziging op vijf januari tweeduizend negen verleden voor mr J.J.C.A. Leemrijse, notaris te Amsterdam, werd de naam van Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Van vorenstaande naamswijziging blijkt tevens uit een afschrift van een akte houdende proces-verbaal, opgemaakt op achtentwintig januari tweeduizend negen door mr drs L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam.
Een afschrift van die akte is op negenentwintig januari tweeduizend negen ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 56192 nummer 13.
Bij een akte van statutenwijziging op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr H.A. de Wit, destijds notaris te Amersfoort, werd de naam van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: BPD Ontwikkeling B.V. Van vorenstaande naamswijziging blijkt tevens uit een kadasterverklaring opgemaakt op tweeëntwintig januari tweeduizend vijftien door genoemde notaris De Wit.
Een afschrift van die verklaring is op drieëntwintig januari tweeduizend vijftien ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 65608 nummer 91.
Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is gesplitst in appartementsrechten bij een akte van splitsing verleden eerder vandaag voor mr C.H. Loos, als toegevoegd notaris aan mr K.J. van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft. Bij deze akte is het hoofdappartementsrecht ontstaan.
Een afschrift van die akte zal worden ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4.

2.2 Rechten en beperkingen

Het hoofdappartementsrecht is niet belast met hypotheekrechten en beslagen.
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het hoofdappartementsrecht wordt verwezen naar:
I. een akte van levering, op vijftien februari tweeduizend twee verleden voor mr O.W. de Jong, destijds notaris te Den Haag.
Een afschrift van die akte is op achttien februari daarna ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 21944, nummer 20, waarbij het in die akte vermelde perceel 993 inmiddels is overgegaan in (onder andere) het perceel 2383.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
"***voor wat betreft het verkochte (3) sub a****:*
een akte van levering, op dertig juni negentienhonderd zevenenzestig verleden voor een

plaatsvervanger van J.P. de Jong, destijds notaris te Amsterdam, welke akte is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drie juli negentienhonderd zevenenzestig in het register Hypotheken 4 in deel 3809 nummer 133, luidende:
(begin citaat)
"Te dezer zake wordt verwezen naar

A. een akte elf September negentienhonderd twee en vijftig verleden voor notaris P.C. Kooyman te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 993, groot vijf aren en drie en twintig centiaren, waarin woordelijk staat vermeld:
   a. dat de bebouwing, welke zal worden gesticht op de grond op de bij deze akte behorende tekening met kavel 15 aangeduid, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voorwinkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats of werkplaats en die te stichten op de grond op bedoelde tekening met kavel 24 aangegeven, voor geen ander doel dan een transformatorhuisje;
   b. dat in de te stichten bebouwing op kavel 15 slechts één dienstwoning mag worden gemaakt, waarvan de oppervlakte hoogstens een/derde deel van de overige ruimten bedraagt en niet groter is dan negentig vierkante meter. De dienstwoning mag niet worden verhuurd aan personen, die niet werkzaam zijn in het bedrijf, dat in het pand gevestigd is;
   c. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 15 niet meer dan vijftien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil en niet minder dan veertien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
   d. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 24 maximaal vier meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
   e. dat de sub c en d genoemde bebouwing horizontaal moet worden afgedekt;
   f. dat voor het gebouw of voor elk tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, een toegang zal worden gemaakt en in stand gehouden tot de aangrenzende expeditiehof, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;
   g. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;
   h. dat de verkrijgster verplicht is eventueel onbebouwd blijvende grond op haar kosten van de aangrenzende expeditiehof en gemeentegrond af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te houden, respectievelijk door middel van een op eigen terrein op te trekken muur ter hoogte van twee *meter vijftig centimeter en op een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, zullende, zo de verkrijgster in gebreke mocht blijven, de Gemeente - ook zonder rechterlijke tussenkomst - zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de verkrijgster aan de gemeente verschuldigde van haar te vorderen;*
   i. dat de verkrijgster gehouden is aan de Gemeente Rotterdam een bijdrage te betalen in de van gemeentewege te maken kosten van onderhoud en bediening van voormelde expeditiehof, welke bijdrage jaarlijks door Burgemeester en Wethouders volgens een van gemeentewege vast te stellen tarief wordt bepaald en binnen veertien dagen na schriftelijke opgave van Burgemeester en Wethouders ten kantore van de Gemeente ontvanger moet worden voldaan;
   j. dat de verkrijgster en haar eventuele opvolgers in de eigendom verplicht zijn voor negentien November negentienhonderd een en zestig de afbouw van het gebouw te voltooien tot een hoogte als a, b, c is genoemd;
   k. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met j gestelde bepalingen, de verkrijgster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een

boete verbeurt van een duizend zes honderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

l. dat, onverschillig, of het sub m bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met j op de verkrijgster gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar, door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub k bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

m. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met I gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen, op straffe van een boete van zestienduizend gulden, door de overdragende partij, die dit verzuimt, en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven; ook de sub m gestelde bepaling zal op *straffe van eenzelfde boete van zestienduizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen;*

n. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder a tot en met h opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt geacht te zijn verleend voorzover de verleende bouwvergunning afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt alleen voor het betreffende ontwerp;

o. dat de verkrijgster op het haar toegewezen perceel de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten behoudens overmacht, te constateren door Burgemeester en Wethouders;

p. dat indien de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven een boete verbeuren van zestienhonderd gulden ten behoeve van de Gemeente Rotterdam;

q. dat ingeval de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid, zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichtingen op te leggen de bouw zonder onderbreking voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;

r. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijgster aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijgster, aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof zij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;

s. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen terrein alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wet-

houders, die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden, ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;

t. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de daaraan verbonden bepalingen niet zijn nagekomen, de tot vervreemding overgegane verkrijgster verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;

u. dat enzovoort;

w. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom, zomede de gebruikers van het op de grond te stichten gebouw, van de gemeenschappelijke expeditiehof mogen gebruik maken ten behoeven van het in het gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan een van gemeentewege vast te stellen gebruiksregeling;

x. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom in of aan de naar de expeditiehof gekeerde gevel van het gebouw op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht- en transportkozijnen mogen hebben;

ij. de onder w en x genoemde rechten worden verleend onder voorwaarde, dat de sub i opgenomen verplichting tot betaling van de jaarlijkse bijdrage in de kosten van onderhoud en bediening van de expeditiehof stipt wordt nagekomen;"

B. een akte, dertig Juni negentienhonderd vier en zestig, verleden voor notaris J.C. in 't Hout te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam sectie AG nummer 1249 groot zeven are en elf centiare, waarin woordelijk staat vermeld:

a. dat de bebouwing, welke op het toegewezen goed wordt gesticht, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan respectievelijk voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats en werkplaats;

b. dat het toegewezen goed volledig moet worden bebouwd;

c. dat de sub a genoemde bebouwing, waarvan de gevelhoogte niet meer dan vijftien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil en niet minder dan veertien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil mag bedragen, horizontaal moet worden afgedekt;

d. dat voor de begane grondverdieping van het gebouw of voor elke tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, grenzende aan de Witte de Withhof een toegang tot deze hof zal worden gemaakt en in stand gehouden daar waar het toegewezen terrein aan bedoelde hof grenst, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;

e. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen - naar genoegen van Burgemeester en Wethouders - in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;

f. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing, te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;

g. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de op het toegewezen goed te stichten bouwmuren voor rekening van de verkrijger naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;

h. dat de verkrijger gehouden is er voor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de tweede afdeling van de derde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:

1. er geen vereniging bestaat van de eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;

2. het - volgens het in artikel 638f, ten vierde, van het Burgerlijk Wetboek bepaalde - in de akte van splitsing op te nemen reglement bepaalt, dat alle

schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren alszodanig tegenover de gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;

i. dat het - ongeacht een eventueel krachtens enige publiekrechtelijke regeling verleende vergunning voor het plaatsen van benzinepompen - verboden is de op het toegewezen terrein te stichten opstal dan wel dit terrein of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij dit terrein;

j. dat van het sub i bepaalde slechts kan worden afgeweken bij nadere naar deze akte verwijzende schriftelijke privaatrechtelijke overeenkomst, zelfs indien door enige gemeentelijke instantie reeds een publiekrechtelijke vergunning is verleend, aan welke overeenkomst voorwaarden en bepalingen kunnen worden verbonden, welke kunnen inhouden een extra- betaling.boven de grondprijs, hetzij door een bedrag ineens, hetzij door een jaarlijkse betaling;

k. dat de verkrijger zomede de gebruikers van de op het toegewezen terrein te stichten gebouw van de aangrenzende expeditiehof (Witte de Withhof) mogen gebruik maken ten behoeve van het. in bedoeld gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan de hiervoor van gemeentewege vastgestelde gebruiksregeling;

l. dat in de gevel van het gebouw, grenzende aan de Witte de Withhof op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht en transportkozijnen mogen worden gemaakt en in stand gehouden;

m. dat Burgemeester en Wethouders onder verwijzing naar deze akte toestemming kunnen verlenen af te wijken van de voorschriften omtrent de bebouwingsmogelijkheden zoals sub a tot en met c *omschreven, aan welke toestemming voorwaarden en bedingen kunnen worden verbonden, welke mede betrekking hebben op het betalen van een bedrag, - dat - zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, in overeenstemming zal zijn met de ter effectuering van de meerdere bebouwing, toe te laten meerdere bebouwingsmogelijkheid en zulks op basis van het ten dage van de aanvang der uitbreiding geldende prijspeil;*

n. dat Burgemeester en Wethouders van de onder a tot en met c opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt - met uitzondering voor wat het sub e bepaalde betreft, geacht te zijn verleend voorzover het goedgekeurde en in uitvoering zijnde ontwerp afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt niet voor latere verbouwingen of herbouw;

o. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met i, k, l gestelde bepalingen, de verkrijger voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van zestienhonderd gulden, ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenaar tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven;

p. dat, onverschillig of het sub q bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met i, k, l op de verkrijger gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub o bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

q. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met p gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard, een en

ander op straffe van een boete van zestienduizend gulden door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;
deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;
ook de sub q gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zestienduizend gulden ten bate van de gemeentekas bij de toepassing waarvan eveneens het zo-even bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen en voor de verkrijger bindend verklaard;

r. *dat de verkrijger op het hem toegewezen goed de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten, behoudens overmacht te constateren door Burgemeester en Wethouders;*
s. *dat indien de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw, zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven boete verbeuren van zestien honderd gulden ten behoeve van de gemeente Rotterdam;*
t. *dat ingeval de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichting op te leggen de bouw zonder onderbreken voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;*
u. *dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijger aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijger aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof hij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;*
v. *dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen goed alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;*
w. *dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de aan deze toestemming verbonden bepalingen niet zijn nagekomen de tot vervreemding overgegane verkrijger verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;"*

De verkoper garandeert echter, dat voormelde aangehaalde persoonlijke verplichtingen door haar zijn nagekomen en uitgevoerd overeenkomstig het in voormelde akten (laatste aankomsttitels) gestipuleerde en indien en voorzover zulks niet het geval is daartoe door de gemeente Rotterdam (de vorige verkoper) ontheffing is verleend, weshalve verkoper de koper te dezer zal vrijwaren voor namaning."
(einde citaat);"
enzovoorts
*"**voor wat betreft het verkochte**:*
voormelde titels van aankomst, luidende:
(begin citaat)
"12. Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.

12.1 Voor zover met betrekking tot de milieukundige toestand (daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en asbesthoudende stoffen) van het Verkochte een (verkennend) onderzoek is gedaan naar eventuele verontreiniging, blijkt daarvan uit de rapportage die is opgenomen in de stukken welke behoren bij de Koopovereenkomst. Koper is bekend met het feit dat er door Verkoper geen nader / ander onderzoek is gedaan.

12.2 Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als sub 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.

12.3 Mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.
Koper vrijwaart bij deze Verkoper voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van de milieukundige toestand van het Verkochte daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of grondwater.
Het in dit nummer bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolgers van Koper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

12.4 Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit nummer bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard."

(einde citaat)"

De hiervoor aangehaalde onder A. en B. vermelde bepalingen hierna samen ook te noemen: "de Bepalingen".

II. een akte van ontheffing en/of wijziging privaatrechtelijke bepalingen, op zestien juni tweeduizend eenentwintig verleden mr C.H. Loos, toegevoegd notaris, toegevoegd aan mr K.J. van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"4. Bepalingen en voorwaarden

De gemeente en de grondeigenaar leggen mitsdien bij deze akte de voorwaarden en bepalingen vast, in aanvulling op casu quo in afwijking van de Bepalingen, welke aanvullingen casu quo afwijkingen luiden als volgt:"

enzovoorts

"2. De grondeigenaar is verplicht het registergoed te herontwikkelen tot het door haar voorgestelde project De Maasbode, bestaande uit een totaal programma van eenentwintigduizend zeshonderdzesenveertig vierkante meter (21.616m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) met woningen, vijfentwintig bergingen, een gezamenlijke fietsenstalling en een commercieel programma van circa vijfhonderd achtennegentig vierkante meter (598 m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) (conform het voorontwerp '5031-VO-CONCEPT-20í8040524'). De grondeigenaar dient het registergoed te gebruiken overeenkomstig de opzet als bepaald in de vorige zin. Het overige bepaalde in de Bepalingen is onverminderd van kracht.

3. De ontheffing en voorwaarden worden verleend krachtens de Bepalingen die van toepassing zijn op het registergoed, en onder voorbehoud van alle aan de realisatie van het project publiekrechtelijk te stellen eisen.

4. De ontheffing treedt in werking de dag na het verlijden van de onderhavige akte."

III. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht Koudenet), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig, verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82441, nummer 194, in deze akte zijn van toepassing verklaard:

- de Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude", en
- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z).

In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.

Artikel 1.

1. *In de akte wordt verstaan onder:*
   a. *Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.*
   b. *Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".*
   c. *Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Onroerende Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".*
   d. *Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.*
   e. *Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.*
   f. *A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.*
   g. *Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.*
   h. *Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.*
   i. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).*
   j. *Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*

k. Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.
l. Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.
m. Exploitatiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.
n. Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.
o. Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.
p. Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.
q. Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.
r. Interne Distributienet: het inpandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).
s. Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.
t. Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.
u. Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.
v. Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris te verlijden. Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.
w. Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.
x. Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in deze akte. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.
y. Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.
z. Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4 a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca).
aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.
bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.

2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"Vestiging recht van opstal
De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht Koudenet op het Registergoed, ten behoeve van het Koudenet en de Aansluiting Koude met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."
enzovoorts
"Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

1 *Het hiervoor bedoelde Opstalrecht Koudenet houdt in het recht van Eneco:*
   a. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet in de grond van het Registergoed (inclusief het verbindend leidingwerk vanaf de Cooltoren Voorziening naar de technische ruimte in het Gebouw), zoals is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte ZR-tekening; en*
   b. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet en de Aansluiting Koude met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en*
   c. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting Koude, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).*

   De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening- geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.
2. *Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
3. *Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht Koudenet indien de Aansluiting Koude op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting Koude krachtens de Exploitatieovereenkomst.*
4. *De vestiging van het Opstalrecht Koudenet geschiedt om niet.*
5. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht Koudenet aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht Koudenet casu quo het Koudenet en de Aansluiting Koude.*
6. *Het Opstalrecht Koudenet houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar het Koudenet en de Aansluiting Koude, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
7. *De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen*

die daartoe strekken.
De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.

9. *De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het Opstalrecht Koudenet is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.*

<u>Kettingbeding</u>
De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.
Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht Koudenet ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.

<u>Vestiging erfdienstbaarheid</u>
Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,*

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.
Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht Koudenet eindigt.

<u>Algemene Voorwaarden</u>
Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:
"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).
Inhoudsopgave
Artikel 1 Begripsomschrijvingen
Artikel 2-3 Belast perceel

Artikel 4 Schadevergoeding
Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur
Artikel 9 Geschillenregeling
Artikel 10 Ontbinding
Artikel 11 Kosten
Artikel 12 Overgangsbepalingen
BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN
Artikel 1
In deze voorwaarden wordt verstaan onder:
***Eigenaar**: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*
***Bedrijf** : Eneco Warmtenetten B.V.;*
***Belaste perceel**: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*
***Overeenkomst**: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*
***Werken**: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*
***Bijbehoren**: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*
BELAST PERCEEL
Artikel 2

1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaam- heden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
2. *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
3. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
   d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
4. *De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden*

deze toestemming nimmer zal weigeren:

a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).*

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

5 *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*

6 *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

1 *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*

2 *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*

3 *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

1 *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*

2 *Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*

2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de*

openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.

3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*

4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*

2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*

3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*

4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*

2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*

b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

a. *artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht Kou-*

denet voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

b. het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht Koudenet gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht Koudenet geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."

IV. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht SW), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82450, nummer 5, in deze akte zijn van toepassing verklaard:
- de Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen, en
- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z.).
In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.
Artikel 1.

1. In de akte wordt verstaan onder:
   a. Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.
   b. Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".
   c. Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".
   d. Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.
   e. Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.
   f. A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.
   g. Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is

voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.

h. *Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.*

i. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).*

j. *Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*

k. *Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.*

l. *Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.*

m. *Exploitatiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.*

n. *Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.*

o. *Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.*

p. *Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.*

q. *Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.*

r. *Interne Distributienet: het inpandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).*

s. *Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.*

t. *Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.*

u. *Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.*

v. *Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie). Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.*

w. *Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.*

x. *Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris verleden. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.*

y. *Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.*

z. *Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkom-*

stig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4 a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca),
welk registergoed belast is met het Opstalrecht Koudenet.

aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.

bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.

2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"<u>Vestiging recht van opstal</u>
De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht SW op het Registergoed, ten behoeve van de Aansluiting SW met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

<u>"Het Opstalrecht SW wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:</u>

1 Het hiervoor bedoelde Opstalrecht SW houdt in het recht van Eneco:

a. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW in de grond van het registergoed (inclusief de aansluiting op het warmtenet), zoals is aangegeven op de ZR-tekening; en

b. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte in het Gebouw, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en

c. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting SW, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets, warmtewisselaars en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.

2. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.

3. Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht SW indien de Aansluiting SW op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting SW krachtens de Exploitatieovereenkomst.

4. De vestiging van het Opstalrecht SW geschiedt om niet.

5. Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht SW aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht SW casu quo de Aansluiting SW.

6. Het Opstalrecht SW houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefe-

ning van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.

7. *De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.*
   De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.
9. *De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het Opstalrecht SW is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.*

<u>Kettingbeding</u>

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.
Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.

<u>Vestiging erfdienstbaarheid</u>

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,*

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.
Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.
Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt

dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht SW eindigt.

Algemene Voorwaarden

Het Opstalrecht SW wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen
Artikel 2-3 Belast perceel
Artikel 4 Schadevergoeding
Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur
Artikel 9 Geschillenregeling
Artikel 10 Ontbinding
Artikel 11 Kosten
Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

***Eigenaar**: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*

***Bedrijf**: Eneco Warmtenetten B.V.;*

***Belaste perceel**: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*

***Overeenkomst**: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*

***Werken**: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*

***Bijbehoren**: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*

BELAST PERCEEL

Artikel 2

1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaam- heden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan*

het bedrijf verleende rechten.

2 *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*

3 *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
   d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*

4 *De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
   a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
   b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
   c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).*

   Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

5 *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*

6 *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

1 *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*

2 *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*

3 *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

1 *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*
2 *Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*
4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*
2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

a. in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de

datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;

b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

a. artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht SW voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

b. het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht SW gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht SW geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."

V. de hiervoor genoemde akte van hoofdsplitsing. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"<u>Artikel 42a</u>

42a.1 De Eigenaar van een Appartementsrecht - hierna als zodanig ook te noemen: aanbieder - dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 1 en recht geeft op het gebruik van een stallingsplaats waaronder zowel een stallingsplaats voor auto's als een stallingsplaats voor scooters/motors valt, die voornemens is dit Appartementsrecht te verkopen en te leveren, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan een ander dan de koper dan wel Eigenaar van een Appartementsrecht dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3 en recht geeft op het gebruik van een woning, hierna ook te noemen: woonappartement(en) - is verplicht dat Appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de woonappartementen die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.

42a.2 Aanbieder biedt het Appartementsrecht dat hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de marktconforme waarde, welke op het moment van aanbieding voor soortgelijke appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de woonappartementen.

42a.3 Binnen tien dagen na de sub 2 bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de woonappartementen, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen, laatstbedoelde appartementseigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: gegadigden.

42a.4 Binnen tien dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de aanbieder mede of er gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) gegadigde(n) is/zijn kan de aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit sub 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededе-

ling aan de gegadigde(n). Indien er slechts één gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die gegadigde aan te gaan. Indien meerdere aangeschreven appartementeigenaars van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het bestuur een loting worden gehouden. De appartementseigenaar die door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.

42a.5 In het geval er zich geen gegadigden melden die het Appartementsrecht wensen te verkrijgen is de aanbieder, alvorens hij het Appartementsrecht kan aanbieden aan een derde, gehouden deze aan te bieden aan de Vereniging tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van lid 2 verplichte aangetekende brief. Deze aanbieding geschiedt bij brief. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van deze brief aan de aanbieder mede te delen of de Vereniging het Appartementsrecht wenst te verkrijgen. Na verloop van deze termijn waarin de Vereniging niet heeft aangegeven gebruik te maken van de mogelijkheid het Appartementsrecht te verkrijgen is de aanbieder vrij om bedoeld Appartementsrecht aan (een) derde(n) te verkopen tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van sub 2 verplichte aangetekende brief;

42a.6 Het in dit artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet:

a. ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of

b. voor een in Artikel 42.1 bedoelde overeenkomst tot overdracht die mede inhoudt een overdracht van een woonappartement."

3. Ondersplitsing in appartementsrechten

3.1 Hoofsplitsing

De grond en het gebouw, waarvan het hoofdappartementsrecht deel uitmaakt, is gesplitst bij de hiervoor vermelde akte van splitsing.

3.2 Reglement bij de hoofdsplitsing

Bij de hoofdsplitsing in appartementsrechten is van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negentien december tweeduizend zeventien, in register 4, deel 72212 nummer 160.

3.3 Geen verbod op ondersplitsing

In de hiervoor vermelde akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten en/of het van toepassing verklaarde reglement is geen verbod tot ondersplitsing opgenomen, zodat de appartementseigenaar van het hoofdappartementsrecht daartoe op grond van het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek bevoegd is.

3.4 Aantal appartementsrechten in ondersplitsing

De appartementseigenaar wenst over te gaan tot ondersplitsing in drieënzeventig appartementsrechten van het hoofdappartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

3.5 Splitsingstekening

1. In verband met de ondersplitsing is een splitsingstekening gemaakt, die aan deze akte wordt gehecht. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en voorzien van de cijfers 4 tot en met 76.
2. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
   De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de ondersplitsing van appartementsrechten te betrekken hoofdappartementsrecht vastgesteld.
   De splitsingstekening is op tweeëntwintig december tweeduizend éénentwintig door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in elektronische bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: 20211221000353. Naar aanleiding van het verzoek tot vaststelling van een complexaanduiding is door de bewaarder een verklaring gesteld dat de complexaanduiding luidt/blijft: 2388-A. Een kopie van het bewijs van in depotname met de vermelding van de complexaanduiding wordt aan deze akte gehecht.

3.6 Ondersplitsing in appartementsrechten

Het hoofdappartementsrecht wordt hierbij gesplitst in de volgende drieënzeventig onderappartementsrechten:

1. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 4;
   het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de in de ondersplitsing betrokken goederen, te weten:
   het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de tweelaagse stallingsgarage met negenenvijftig stallingsplaatsen voor auto's/motors/scooters en veertien stallingsplaatsen voor motors/scooters, twee autoliften en verder toebehoren, gelegen op laag -1, laag -2 en op de begane grond van het hierna omschreven gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 1;
   het appartementsrecht maakt het zeshonderdvier/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (604/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten:
   de eigendom van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 2383, groot (ongeveer) vier are zevenennegentig centiare, en nummer 1249, groot zeven are elf centiare,

aan welk perceel 2383 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en grootte zijn toegekend;
bestemd voor de realisering van een gebouw met commerciële ruimten, wooneenheden en een stallingsgarage, plaatselijk bekend William Boothlaan 16 tot en met 214 (even nummers) en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam,
welke percelen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: "Eneco", zijn belast met:
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht Koudenet) voor onbepaalde tijd ten behoeve van:
   a. het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het gebouw (Koudenet), en
   b. de leiding van Eneco die de binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting Koudenet),

met toebehoren,
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht SW) voor onbepaalde tijd ten behoeve van de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting SW), met toebehoren,

2. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 5;
   het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
3. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 6;
   het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

4. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 7;
   het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
5. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 8;
   het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
6. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 9;
   het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
7. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 10;
   het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
8. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 11;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

9. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 12;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
10. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 13;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
11. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 14;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
12. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 15;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

13. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 16;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
14. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 17;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
15. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 18;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
16. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 19;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
17. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 20;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

18. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 21;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
19. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 22;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
20. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 23;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
21. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 24;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

22. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 25;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
23. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 26;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
24. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 27;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
25. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 28;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
26. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 29;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

27. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 30;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
28. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 31;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
29. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 32;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
30. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 33;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

31. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 34;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
32. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 35;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
33. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 36;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
34. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 37;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
35. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 38;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

36. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 39;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
37. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 40;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
38. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 41;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
39. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 42;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

40. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 43;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
41. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 44;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
42. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 45;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
43. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 46;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
44. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 47;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

45. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 48;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
46. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 49;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
47. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 50;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
48. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 51;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

49. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 52;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
50. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 53;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
51. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 54;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
52. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
    kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 55;
    het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
53. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 56;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

54. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 57;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
55. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 58;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
56. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 59;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
57. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 60;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;

58. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 61;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen;
59. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor auto/motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 62;
het appartementsrecht maakt het tien/zeshonderdvierde (10/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
60. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 63;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
61. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 64;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
62. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 65;

het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,

63. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 66;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
64. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 67;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
65. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 68;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
66. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -1 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 69;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
67. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage,

gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 70;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,

68. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 71;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
69. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 72;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
70. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 73;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
71. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 74;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onver-

deeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,

72. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 75;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen,
73. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats voor een motor/scooter in de stallingsgarage, gelegen op laag -2 van het gebouw, gelegen aan de Witte de Withhof, ongenummerd te Rotterdam,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 76;
het appartementsrecht maakt het een/zeshonderdvierde (1/604de) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor vermelde in de ondersplitsing betrokken goederen.

De appartementseigenaar is gerechtigd tot alle onderappartementsrechten.

MODELREGLEMENT

Als reglement bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek geldt het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op zes juni tweeduizend achttien voor mr. H.M. Kolster, notaris in Rotterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeven juni tweeduizend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 73341 nummer 90. Het modelreglement is hierna opgenomen. De wijzigingen in en aanvulling op het modelreglement zijn hierna ***cursief en vet*** aangegeven. Dit geldt ook voor de taalkundige wijzigingen op het modelreglement.

In uitzondering op het vorenstaande geldt:

In het geval voormeld modelreglement strijdig is met de bepalingen van de hoofdsplitsing in appartementsrechten en/of het bij die hoofdsplitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde reglement, dan prevaleren laatstgemelde akte van hoofdsplitsing en het reglement dat daarbij van toepassing is verklaard, tenzij:

1. deze strijdigheid veroorzaakt wordt door een wettelijke bepaling of regeling;
2. deze strijdigheid uitsluitend betrekking heeft op de onderappartementeigenaars onderling en dus niet mede op (hoofd)appartementeigenaars van het appartementencomplex en/of de hoofdvereniging van eigenaars;

in welk geval onderhavige splitsing in onderappartementsrechten alsmede het in deze akte opgenomen modelreglement prevaleert.

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

a. Akte:
deze akte van ondersplitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

b. Akte van Hoofdsplitsing:
de akte van splitsing waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement Hoofdsplitsing alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

c. Appartementsrecht:
een bij de Akte ontstaan onderappartementsrecht;

d. Artikel:
een artikel van het Reglement;

e. Beheerder:
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;

f. Bestuur:
het Bestuur van de Vereniging;

g. Boekjaar:
het boekjaar van de Vereniging;

h. Commissie:
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;

i. BW:
het Burgerlijk Wetboek;

j. Eigenaar:
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;

k. Gebouw:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;

l. Gebruiker:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;

m. Gemeenschap:
het in de Splitsing betrokken Hoofdappartementsrecht;

n. Gemeenschappelijke Gedeelten:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:

- de Gemeenschappelijke Ruimten;
- de gedeelten van de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, voor zover niet vallend onder zb;
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

o. Gemeenschappelijke Ruimten:
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft en die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

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

q. Grond:
de grond waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;

r. Hoofdappartementsrecht:
het appartementsrecht dat bij de Akte in onderappartementsrechten wordt gesplitst;

s. Hoofdsplitsing:
de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan;

t. Hoofdvereniging:
de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van Hoofdsplitsing;

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

v. Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing:
het huishoudelijk reglement geldend voor de eigenaars van de appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing;

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

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

y. Meerjarenonderhoudsplan:
het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;

z. Ondereigenaar:
de gerechtigde tot een appartementsrecht dat ontstaat ingevolge een Ondersplitsing;

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

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

zc. Raad van Commissarissen:
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135

BW;

zd. Reglement:
het bij de Akte vastgestelde reglement van ondersplitsing;

ze. Reglement Hoofdsplitsing:
het bij de Akte van Hoofdsplitsing vastgestelde reglement van splitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

zf. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;

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

zh. Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

zi. Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;

zj. Vergadering van de Hoofdvereniging:
de vergadering van eigenaars van de Hoofdvereniging;

zk. Voorzitter:
de voorzitter van de Vergadering.

1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

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

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement en/of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden vastgelegd.

2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan:
- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond

dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; of
- hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden; of
- het Gebouw, de Grond, de Vereniging, de Hoofdvereniging dan wel een andere vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van splitsing respectievelijk ondersplitsing van een appartementsrecht dat is ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing.

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

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de eigenaars en/of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5

Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een onmiddellijk dreigend gevaar voor:
- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; en/of
- het Gebouw en/of de Grond.

Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6

Burenrecht

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars

en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Publiekrecht

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Ieder van de Eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk Appartementsrecht is vermeld.

Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de waarden, te weten voor een stallingsplaats voor auto's dertigduizend euro (€ 30.000,00) en een stallingsplaats voor scooters/motors drieduizend euro (€ 3.000,00).

Een opgave van bedoelde aandelen is aan deze akte gehecht.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.

9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Ver-

eniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

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

10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:

a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds,

voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken: het volgens het Reglement Hoofdsplitsing door de eigenaar van het Hoofdappartementsrecht verschuldigde aandeel in de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt. ***In dit geval is geen recht van erfpacht of opstal in de splitsing betrokken.***
k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
l. de vanwege het Reglement Hoofdsplitsing door de Eigenaars verschuldigde bijdragen;
m. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering of van de Vergadering van de Hoofdsplitsing,
n. alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaars alszodanig tegenover de gemeente Rotterdam, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in door de gemeente Rotterdam opgelegde bepalingen.

10.3 In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.
Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.
Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waar-

borgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.
Op grond van het bepaalde in dit Artikel 10.3:

- ***komen alle schulden en kosten die betrekking hebben op de autoliften, alsmede de kosten van onderhoud, schoonmaak en de energie van deze liften, voor rekening van de Eigenaars van alle Appartementsrechten, ieder voor een gelijk deel;***
- ***komen de schulden en kosten die betrekking hebben op de administratie, het bestuur en vergaderingen van de Vereniging voor rekening van de Eigenaars van alle Appartementsrechten, ieder voor een gelijk deel.***

10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.

Artikel 11

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

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde en voor zover deze kosten niet krachtens de Akte van Hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de Hoofdsplitsing, onder meer gerekend:

a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren ***(met uitzondering van de afwerklagen in de Privé-gedeelten)*** en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsen-

bergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;

c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
   - de lift(en);
   - de hydrofoor/-foren;
   - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
   - de luchtbehandeling en de ventilatie;
   - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
   - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
   - de algemene beveiliging;
   - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
   - de droge blusleidingen;
   - de brand- en/of doormeldinstallatie;
   - de gevelonderhoudsinstallatie;
   - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
   - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
   - de AED;
   - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,

   voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
g. de leidingen en buizen voor:
   - de afvoer van hemelwater en afvalwater;

- het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,

met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;

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

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

(i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
(ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
   a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
   b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
   c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
   d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
   e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
   f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;

g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van de onderdelen van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de onderdelen van het Gebouw en van de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel

en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a, is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

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

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het des-

betreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

15.4 Op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 zal het Bestuur, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een jaarlijks overzicht met kopie facturen rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige Eigenaar.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

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

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de

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

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.
De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 45 is niet van toepassing.

17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding

is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht.

Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

19.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het Reglement Hoofdsplitsing is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris, ***of dekking tegen onderverzekering***. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar als waarbij de het bestuur van de Hoofdvereniging de verzekering is aangegaan.

19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.

19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van

de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
"*Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

19.6 In geval door de Vergadering in overleg met de Vergadering van de Hoofdsplitsing besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het

geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
Zij kan dat beheer en die zorg uitbesteden.

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.
Noch de gezamenlijke Eigenaars, noch de Vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in Privé-gedeelte(n) of schade toegebracht aan Privé-gedeelte(n) of bezittingen daarin.

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontlenen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.

22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.

23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.

De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

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

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en

vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil ***in de stallingsgarage,*** op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het al-

gemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.

24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

25.2 De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privé-gedeelten van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. Voor zover de wijziging leidt tot wijziging van het architectonisch uiterlijk van het Gebouw, blijft de toestemming van de Vergadering evenwel op dat punt nodig.

25.3 Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Splitsingstekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.

25.4 De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Splitsingstekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.

25.5 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel ***25.5*** bepaalde.

25.6 Voor zover de in Artikel ***25.5*** bedoelde aan elkaar grenzende Privégedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel ***25.5*** bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig ***de bestemming als bij dat Appartementsrecht is omschreven***, welke bestemming in overeenstemming dient te zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van ***deze*** bestemming en niet bij het Reglement of het Reglement Hoofdsplitsing is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden,

waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie ***alsmede onderverhuur*** toegestaan. ***Ook verhuur aan twee personen die niet worden beschouwd als fiscaal partner in de zin van de belastingwetgeving of meerdere personen (ofwel verhuur aan studenten), is niet toegestaan.***
   Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
   - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
   - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

   Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
   In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.
   De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.

d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen ***met normaal gebruikelijke afmetingen*** en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering. ***Voorts mogen deze Privé-gedeelten niet worden bebouwd en niet worden voorzien van een hekwerk. Ook mogen deze Privé-***

gedeelten niet worden gebruikt als opslagruimte voor privé- of bedrijfsdoeleinden.

Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan pas worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging. Een dergelijk besluit kan bovendien slechts worden genomen indien:

a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 ***Het is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering de vloer van de Privé-gedeelten van aard of hoedanigheid te wijzigen.***

28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

28.3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-gedeelte staat);

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

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan.

Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

28.4 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld.

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

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

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

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

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.

30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed. ***De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de toegang tot een ander Privé-gedeelte is vereist, is verplicht hiervan vooraf tijdig mededeling te doen aan de Eigenaar en Gebruiker van dat andere Privé-gedeelte. Schade die uit vermelde toegang en/of het gebruik voortvloeit, wordt door de eerste Eigenaar en/of Gebruiker aan de andere Eigenaar en Gebruiker van het Privé-gedeelte vergoed.***

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privégedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19 of van artikel 19 van de Hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 ***alsmede de privéleidingen ten tijde van de oplevering van het Gebouw en de privéleidingen die later worden aangebracht,*** te gedogen.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

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

Artikel 32

Risico

32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing), is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en

risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.

32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

32.4. Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé-gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.

33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.

Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.

33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een

tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

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

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

36.3 Het gebruik van een Privé-gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze

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

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, ***voorzover de aanvulling of verandering rechtstreeks van invloed is op de Gebruiker***.

37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

37.7 Waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW van de Hoofdsplitsing.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar. ***De daadwerkelijk gemaakte kosten worden hierbij in rekening gebracht, maar minimaal een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,=).***

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41
Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

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

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.

41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.

41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de Hoofdvereniging.

41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of in-

dien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

41.8 Het in dit Artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 41.8 van het Reglement Hoofdsplitsing.

41.9 Indien een Ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

41.10 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

41.11 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, wordt daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

41.12 Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar en Gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en

e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.

42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging.

42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.

42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

42.10 Indien op het moment van vervreemding van een Appartementsrecht nog geen eindafrekening is gemaakt, is het Bestuur bevoegd van de Eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in dit Artikel 42.3 en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het Bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor het tekort dat tot stand is gekomen in het tijdvak gedurende hij eigenaar was.

<u>Artikel 43</u>

<u>Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning</u>

43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is geves-

tigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.

44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.

44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De

mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

45.5 Het bepaalde in dit Artikel laat onverlet het bepaalde in Artikel 45.5 van het Reglement Hoofdsplitsing.

45.6 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

46.1 ***Bij deze Akte wordt de Vereniging opgericht.*** Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 ***De Vereniging heet: "Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Stallingsgarage De Maasbode te Rotterdam", afgekort: "VvE ondersplit-***

sing Stallingsgarage De Maasbode te Rotterdam". De Vereniging is gevestigd te Rotterdam. De vereniging kan echter elders kantoor houden.

46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

46.7 De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de Hoofdsplitsing.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.

47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een

dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen. ***Bovendien kan over de gelden van het Reservefonds door één (rechts)persoon, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.***

47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.

47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.

Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.

47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de Hoofdvereniging.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien

een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
Het Bestuur is verplicht de Vergadering bijeen te roepen indien de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de Vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeenkomt.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste ***veertien*** dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering

aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de Vergadering van de Hoofdvereniging.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51
Stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51.2 ***Het totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal Appartementsrechten dat in de splitsing is betrokken. Het aantal stemmen dat per Appartementsrecht kan worden uitgeoefend is één.***

51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt gebracht in de Vergadering van de Hoofdvereniging ook in stemming gebracht in de Vergadering. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de Hoofdvereniging, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

51.4 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

Artikel 52
Stemrecht mede-Eigenaars

52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door lo-

ting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

54.4 In een vergadering waarin minder dan de helft van het in Artikel 51.2 bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing, waarbij de besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;

- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.

Het bepaalde in dit Artikel 56.3 geldt niet indien en voor zover de Vergadering van de Hoofdvereniging over de kleur beslist.

56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;

e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

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

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering.
In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

Artikel 57
Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een be-

lang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

57.11 Het Bestuur brengt namens de Eigenaars stem uit in de Vergadering van de Hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.3. Het Bestuur is bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens het Bestuur uit te oefenen.

57.12 Het Bestuur is verplicht om de Hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de Hoofdvereniging aangaat.

Artikel 58

Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto’s of fotokopieën te maken van de door

hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
   a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
   b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
   c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
   d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
   e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
   f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
   g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
   h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen

die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.

60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

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

61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

61.3 Indien de Hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit Artikel bedoeld heeft aangewezen, wijst de Vergadering bij voorkeur dezelfde partij als Beheerder aan.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.

Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.

62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

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

Artikel 63
Commissies

63.1 De Vergadering is bevoegd - al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten

minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
c. de orde van de vergadering;
d. de instructie aan het Bestuur;
e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
f. het behandelen van klachten;
g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. In het Huishoudelijk Reglement dienen voorts de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing te worden opgenomen.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden voor niet geschreven gehouden.

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement

bepaalde.

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.

65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de

openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

65.11 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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

R. Ondersplitsing

Artikel 68

Ondersplitsing

Ingeval van Ondersplitsing zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing, vermeld in de artikelen 18, 27.5, 48, 49.3, 50.2, 51.2, 51.3, 51.4 en 56.6 van het modelreglement van splitsing dat is vastgelegd in een op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 72212 nummer 160 van de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, van overeenkomstige toepassing.

S. Indexering

Artikel 69

Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

T. Slotbepaling

Artikel 70

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

Artikel 71

1. ***De bepalingen van Annex 1 bij het modelreglement zijn niet van toepassing.***
2. ***Alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaars alszodanig tegenover de gemeente Rotterdam, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in door de gemeente Rotterdam opgelegde bepalingen, rusten op de gezamenlijke Eigenaars.***

T. Overgangsbepalingen

Artikel 72

Voor de eerste maal wordt tot bestuurder benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Twinss VvE Beheer B.V., gevestigd te Berkel en Rodenrijs.

Artikel 73

De bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privégedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.

Artikel 74

a. Iedere eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar appartementsrecht een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur, met de macht van substitutie, tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie, met inachtneming van het in sub c gestelde.

b. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte, door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. De notaris die de wijziging splitsing zal realiseren is gerechtigd de eigenaars een concept van de akte tot wijziging toe te sturen.

c. Indien het privé gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.

d. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte.

e. De eigenaar is verplicht, zolang de hiervoor bedoelde volmachten nog niet geëindigd zijn, bij vervreemding van zijn/haar appartementsrecht, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan de nieuwe verkrijger van het

desbetreffende appartementsrecht op te leggen de verplichting de gevraagde volmachten te verlenen, welke verplichtingen als een kettingbeding met boetebeding ter grootte van tien procent van de koopsom van het appartementsrecht worden opgelegd.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Delft op de in het begin van deze akte genoemde datum.
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht.
De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.
Daarna is deze akte door mij, notaris, beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend,
om veertien uur en dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

C.H. Loos

De ondergetekende, mr Christina Helena Loos, als toegevoegd notaris aan mr Klaas Johannes van den Dool, notaris, gevestigd in de gemeente Delft, verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

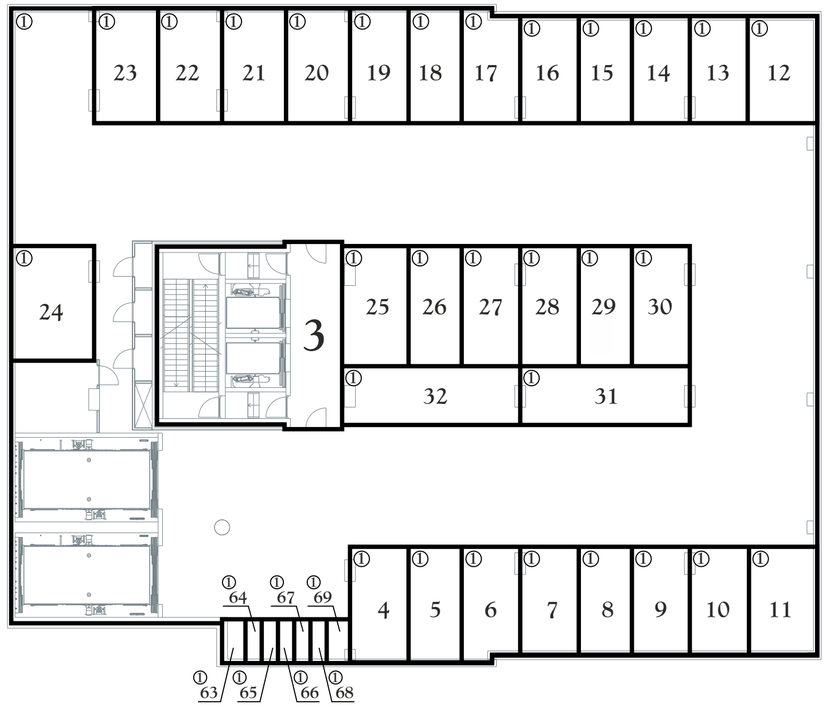
C.H. Loos

De ondergetekende, mr Christina Helena Loos, als toegevoegd notaris aan mr Klaas Johannes van den Dool, notaris, gevestigd in de gemeente Delft, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20211221000353 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex

0 10 20
meters



stallinggarage laag -1



stallinggarage laag -2



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

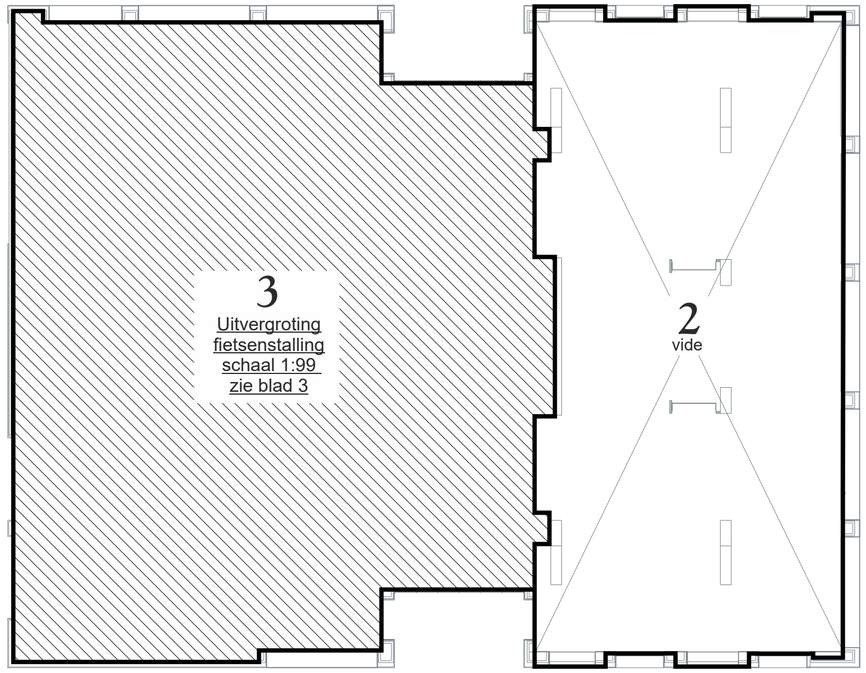
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 1 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

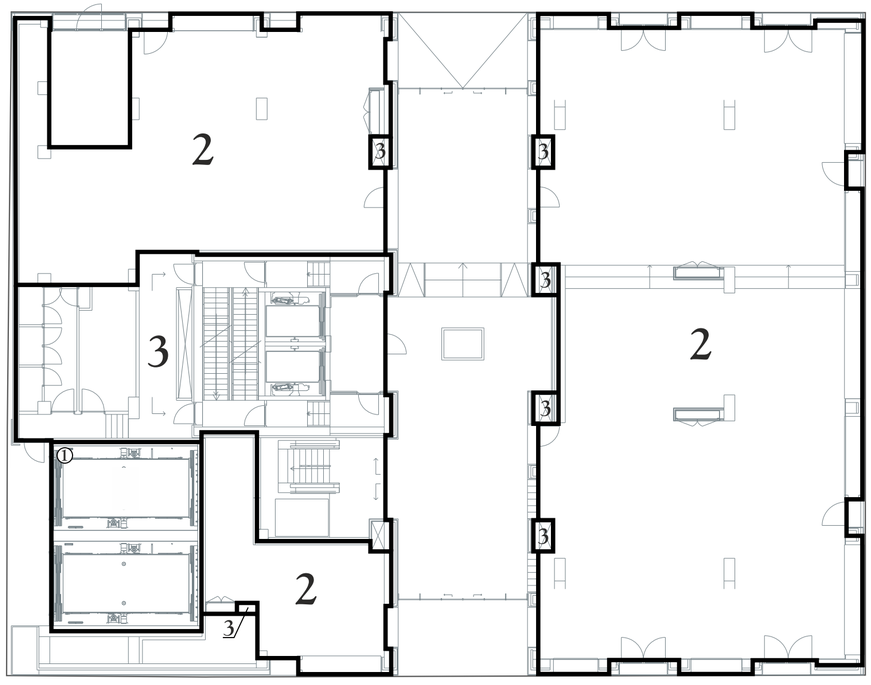
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



eerste verdieping



begane grond



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

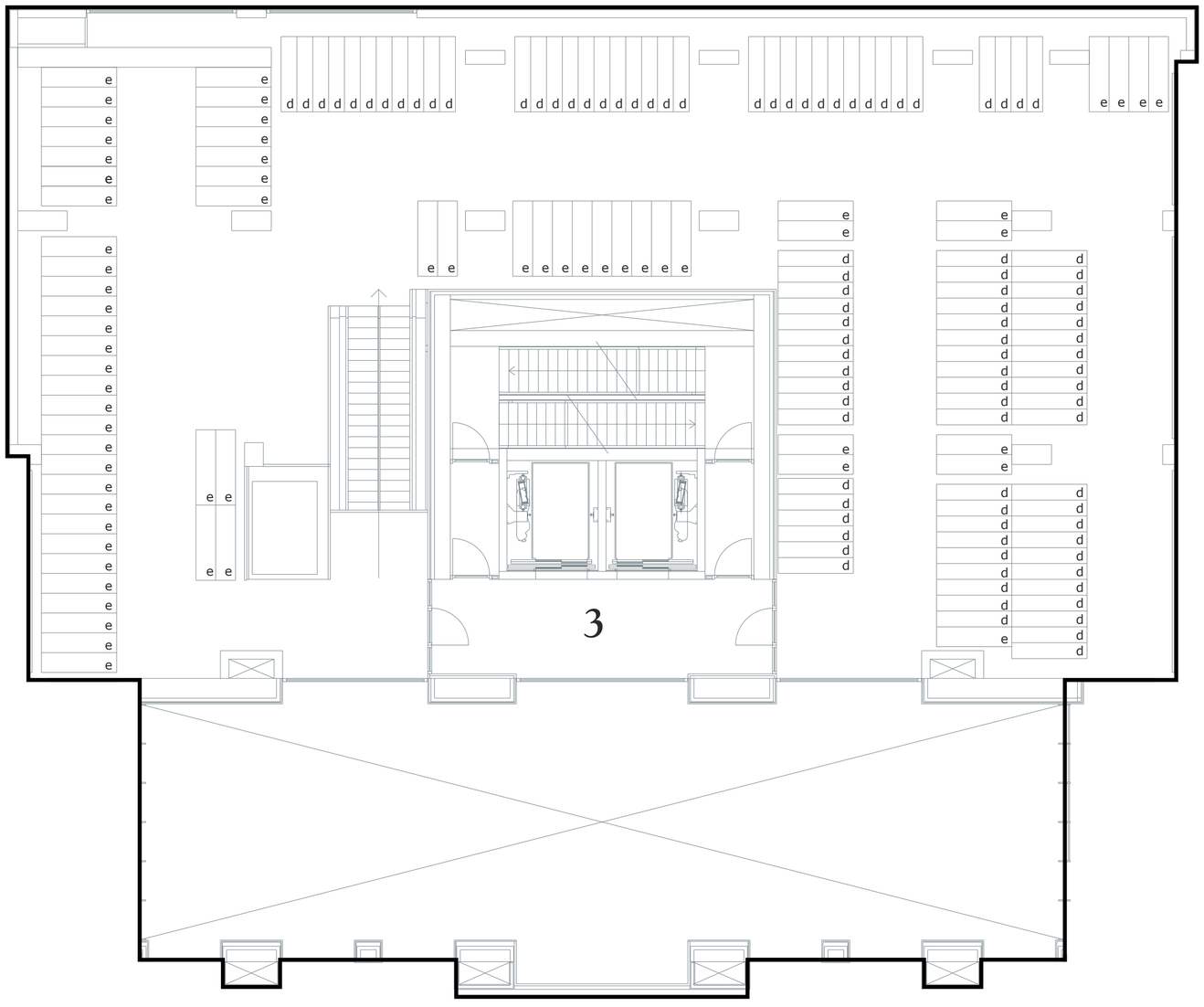
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 2 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex
- e Fietsstalplaats gebruik enkellaags
- d Fietsstalplaats gebruik dubbellaags (verticaal)

0 10 20
meters



eerste verdieping uitvergroting fietsenstalling schaal 1:100



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

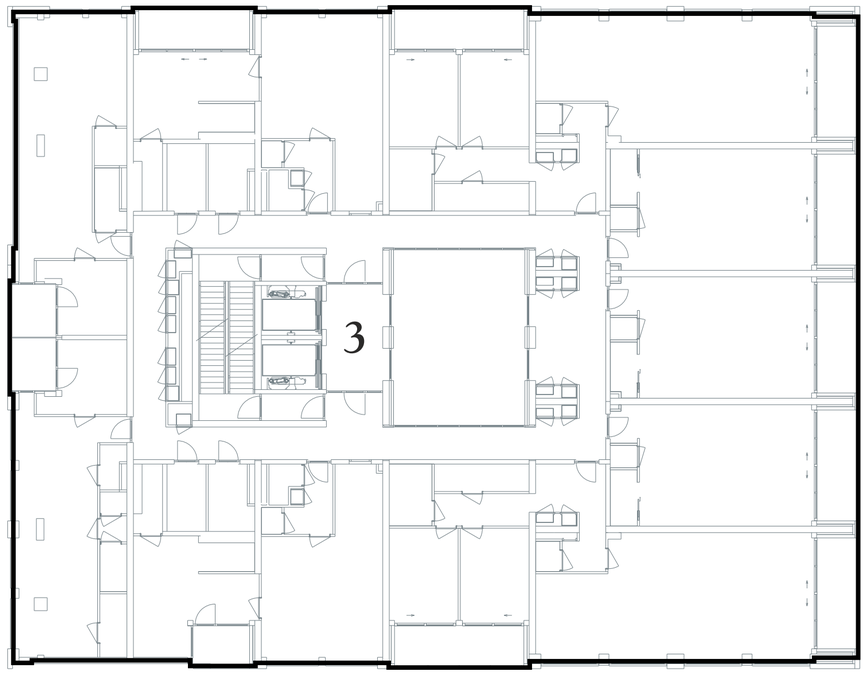
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 3 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

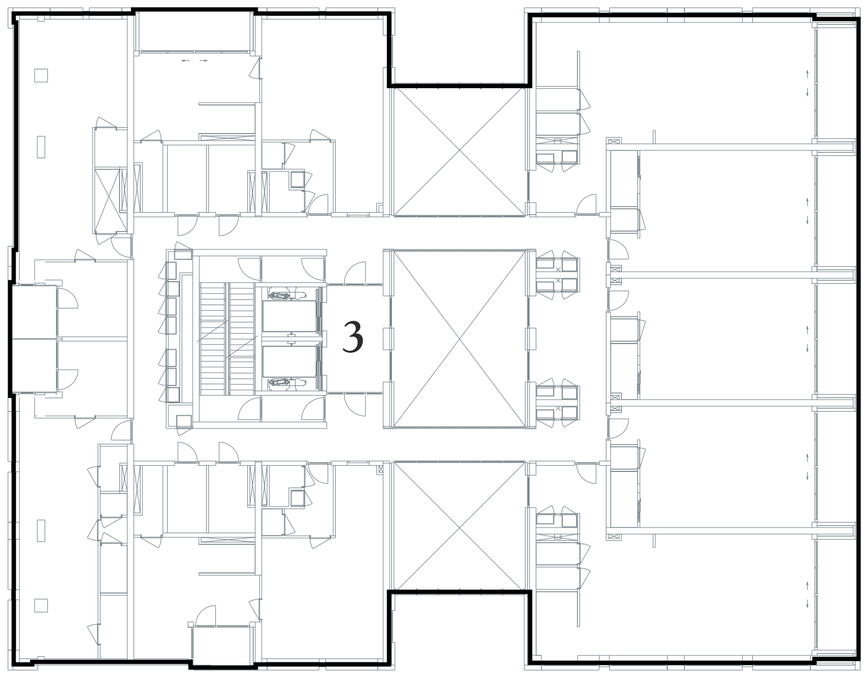
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



derde verdieping



tweede verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

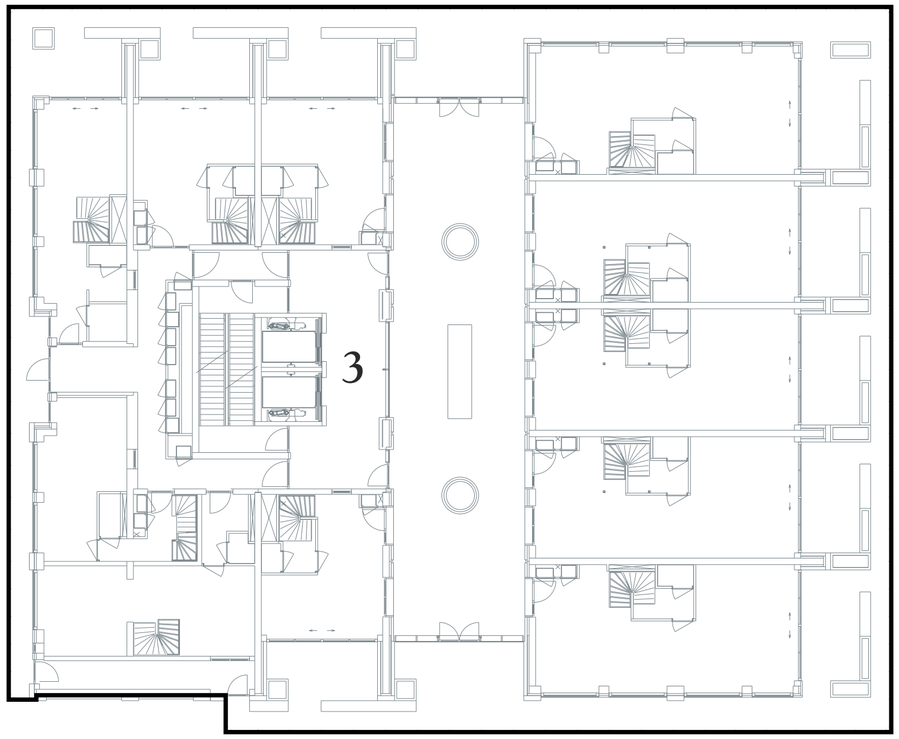
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 4 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

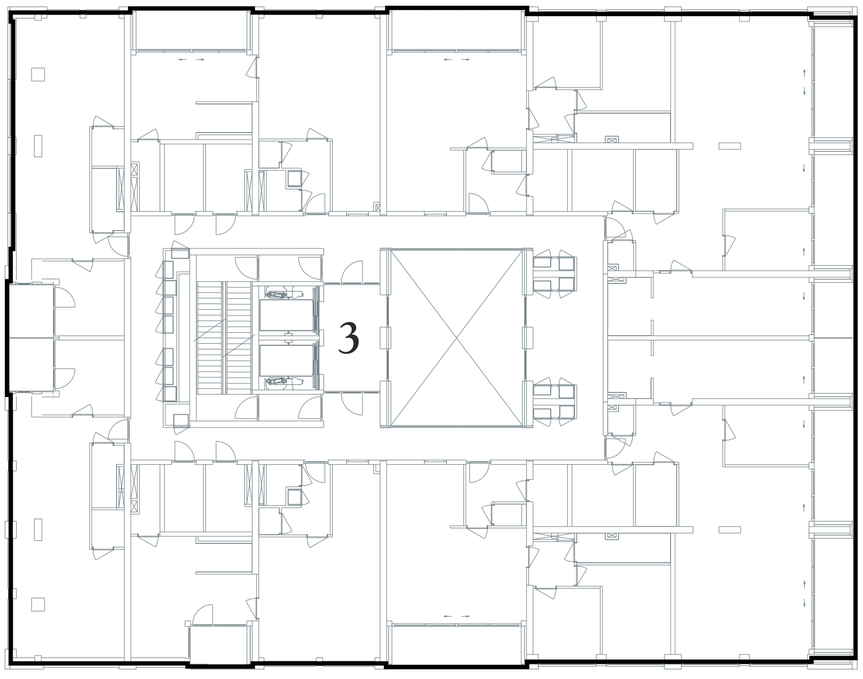
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



vijfde verdieping eerste bouwlaag



vierde verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

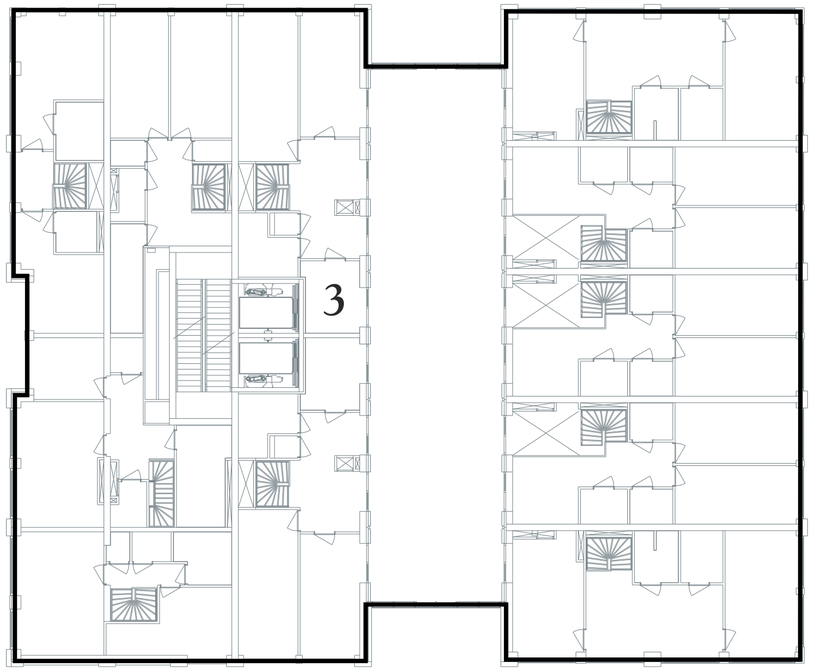
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 5 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

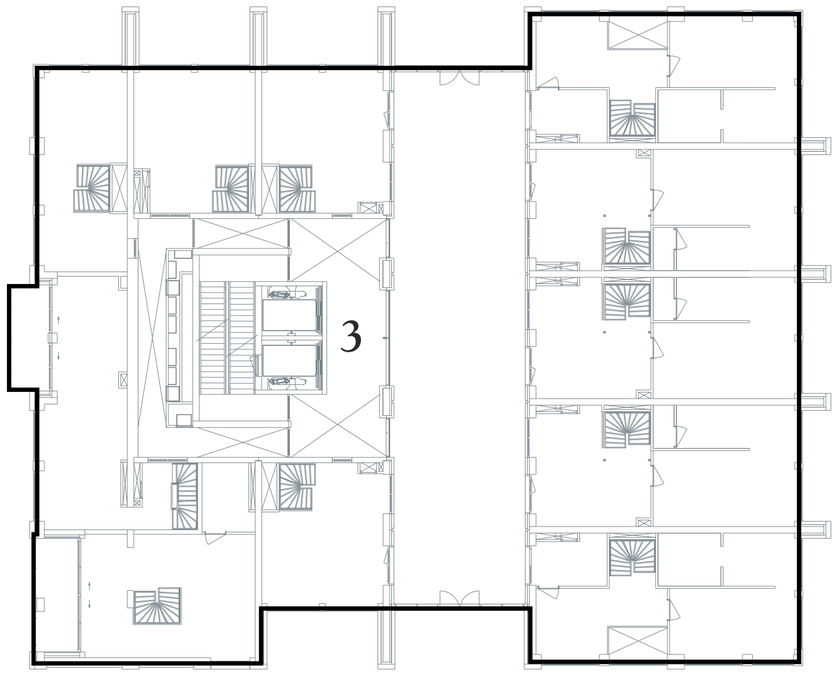
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



vijfde verdieping derde bouwlaag



vijfde verdieping tweede bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

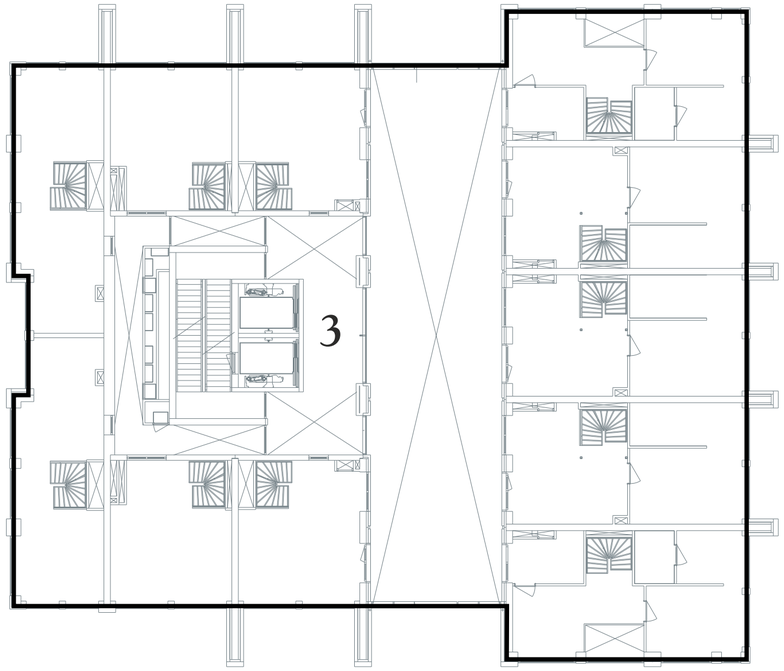
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 6 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

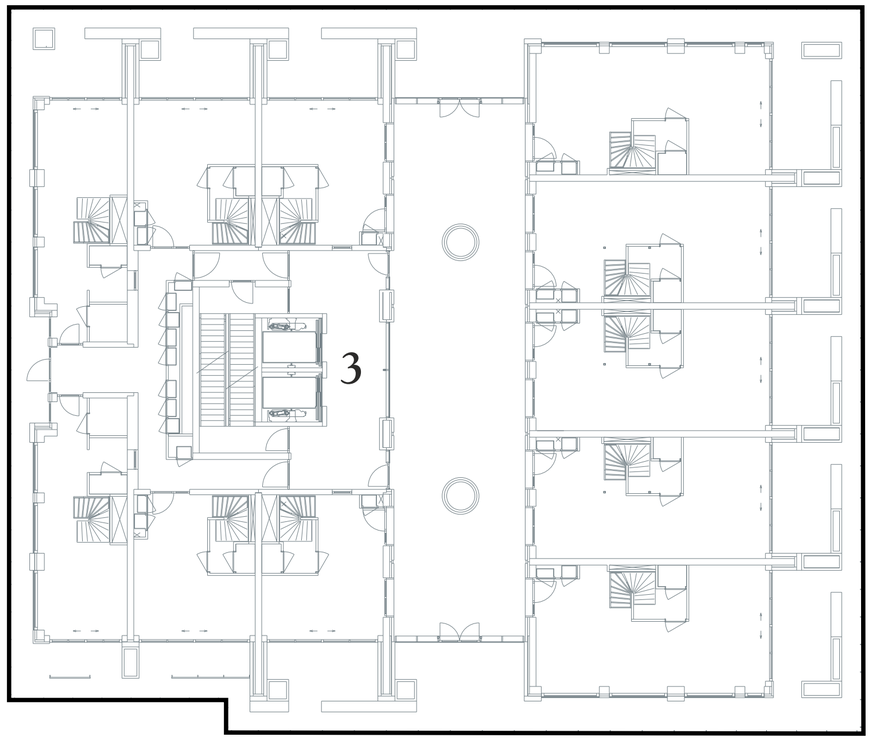
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



zesde verdieping tweede bouwlaag



zesde verdieping eerste bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

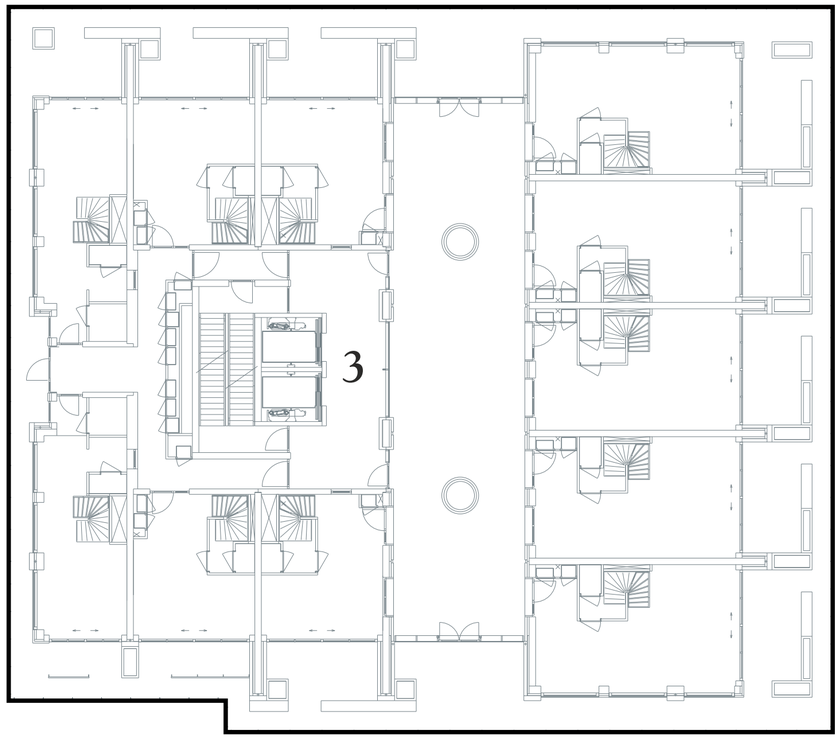
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 7 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

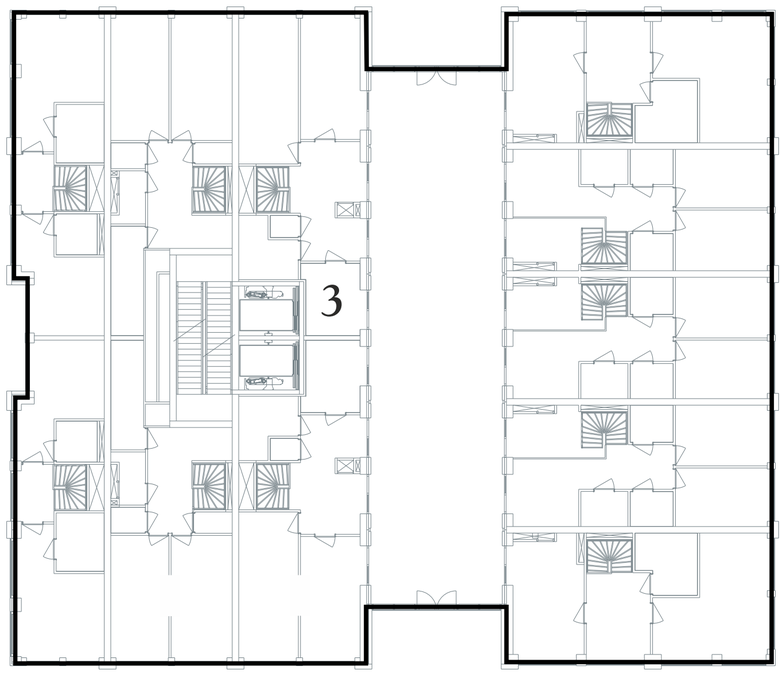
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



zevende verdieping eerste bouwlaag



zesde verdieping derde bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 8 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

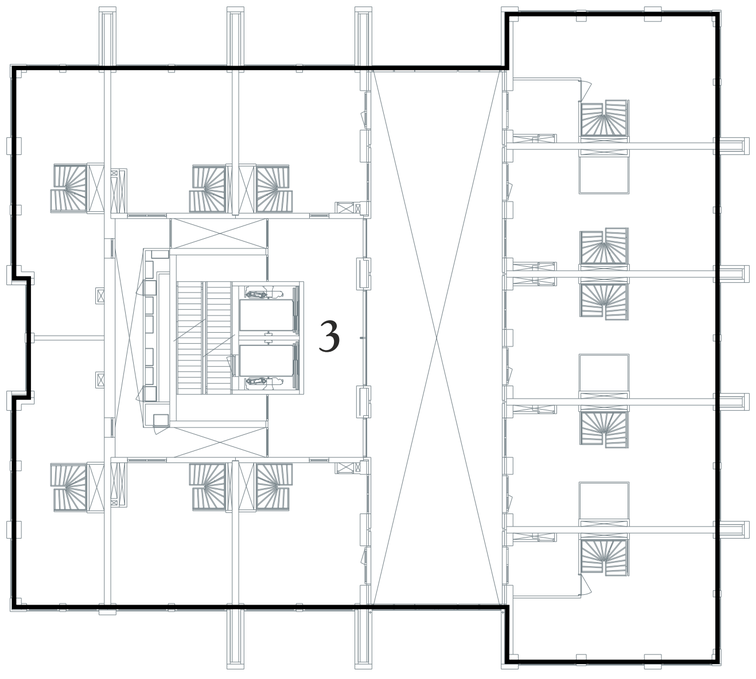
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



zevende verdieping derde bouwlaag



zevende verdieping tweede bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

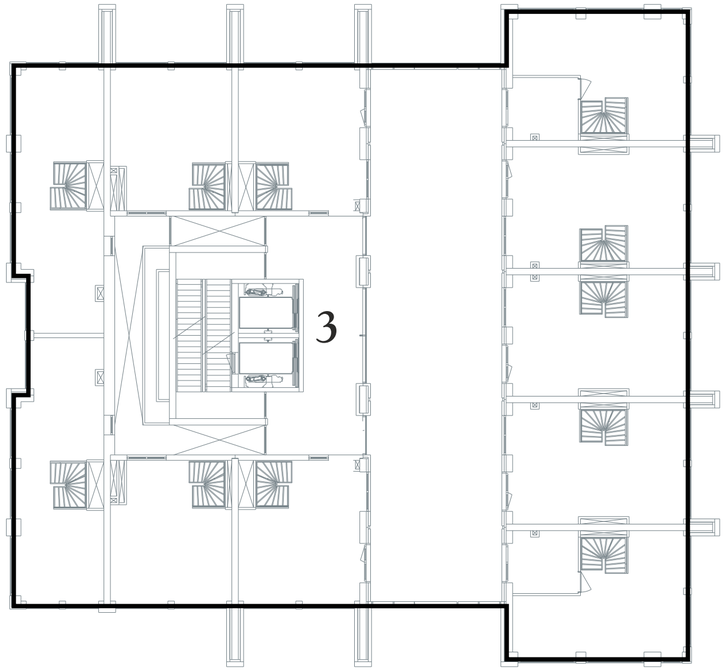
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 9 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

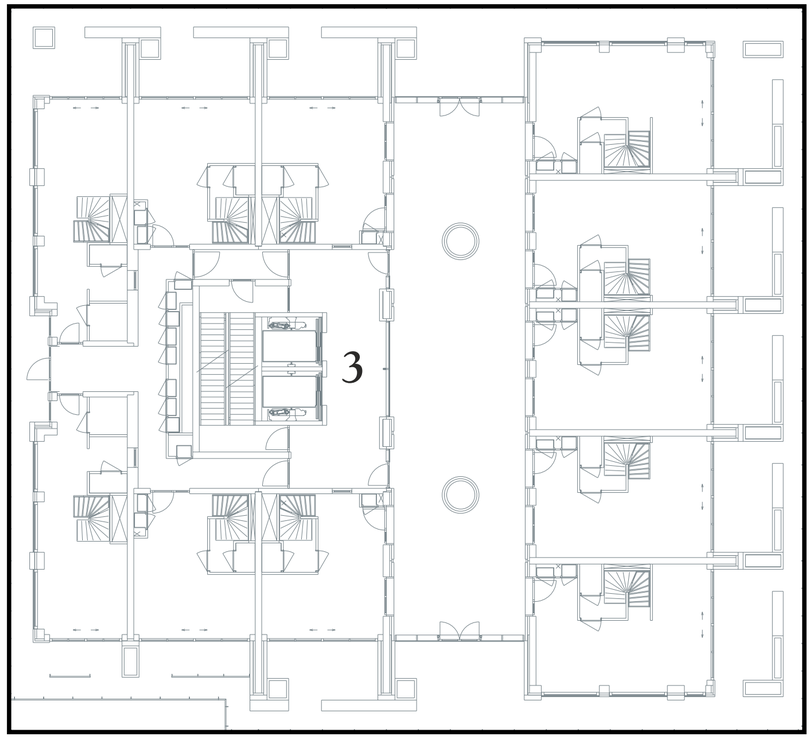
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



achtste verdieping tweede bouwlaag



achtste verdieping eerste bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

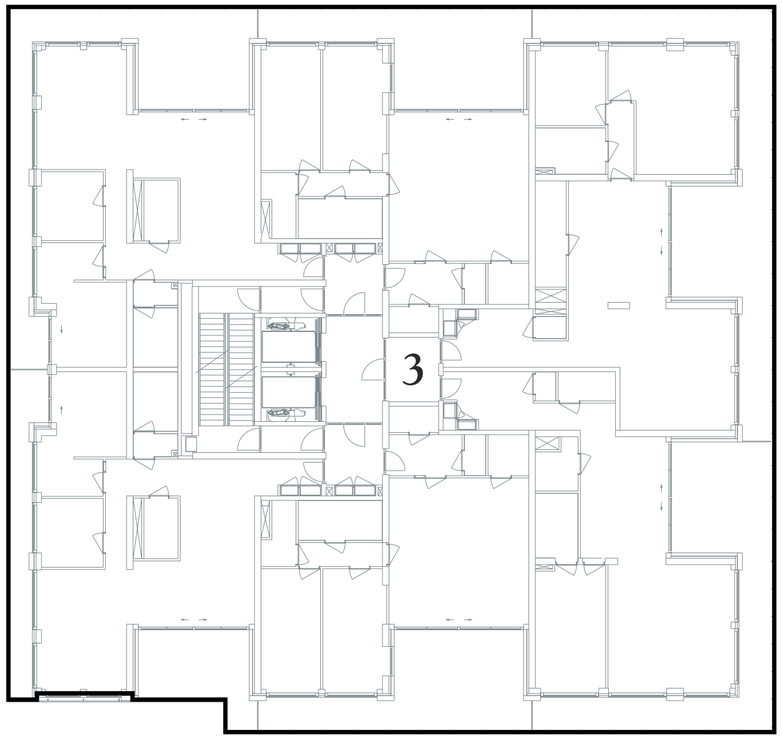
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 10 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



negende verdieping



achtste verdieping derde bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

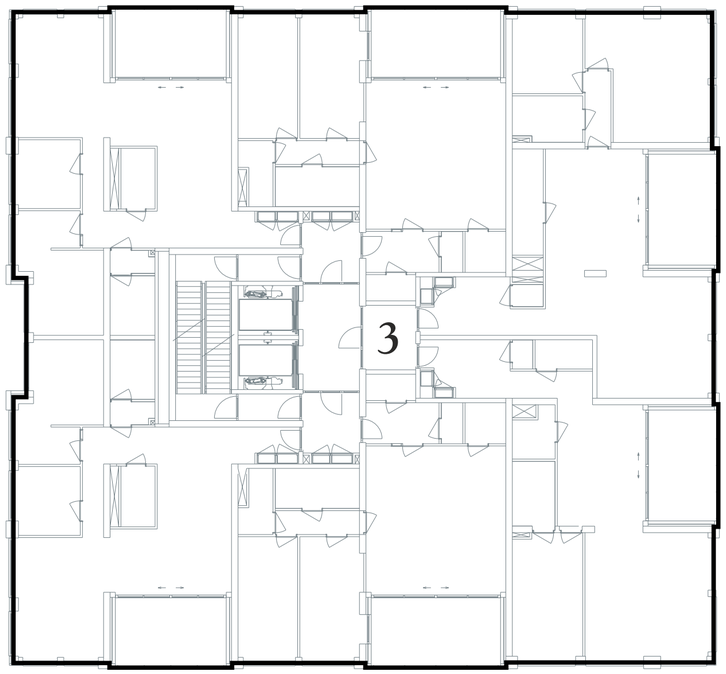
Werknummer:	2020-022
Getekend,	januari 2020
Versie:	21 december 2021
V. Versie:	28 november 2020
Blad	11 van 13 bladen
Schaal	1 : 200
Formaat	A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

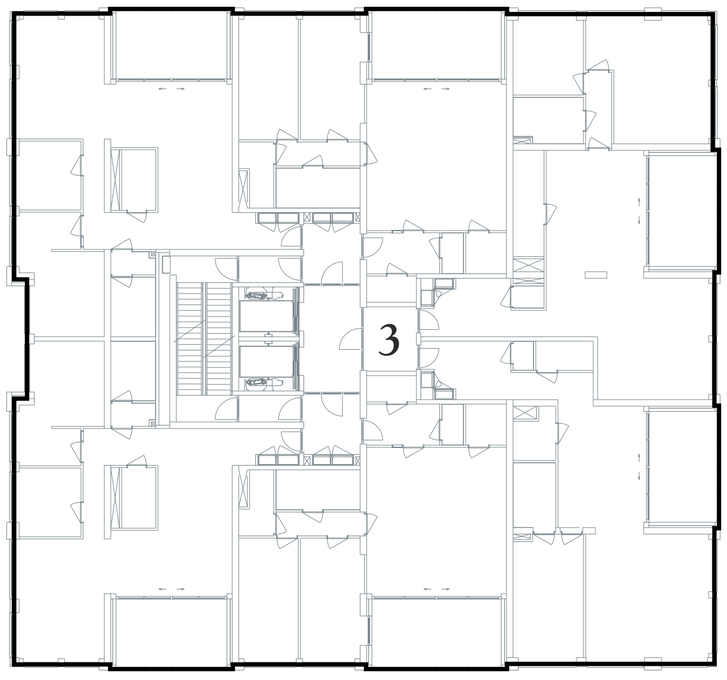
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



elfde verdieping



tiende verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

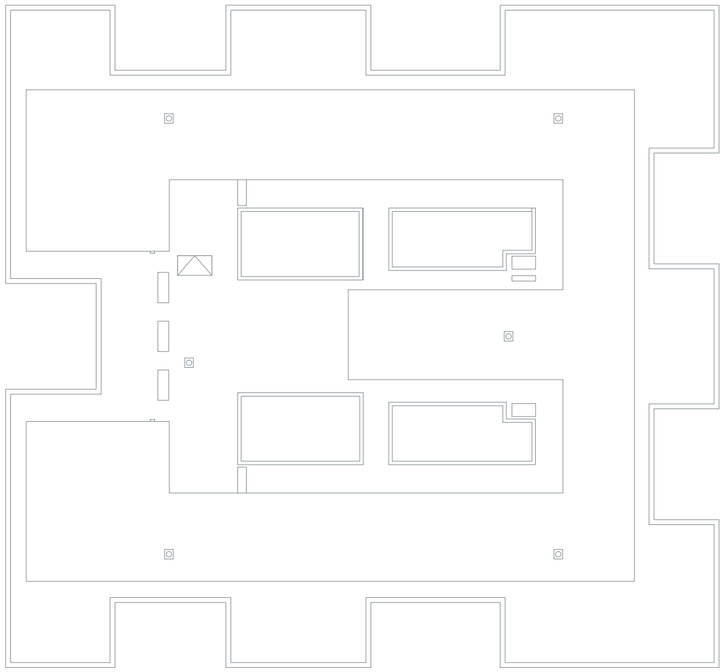
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 12 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



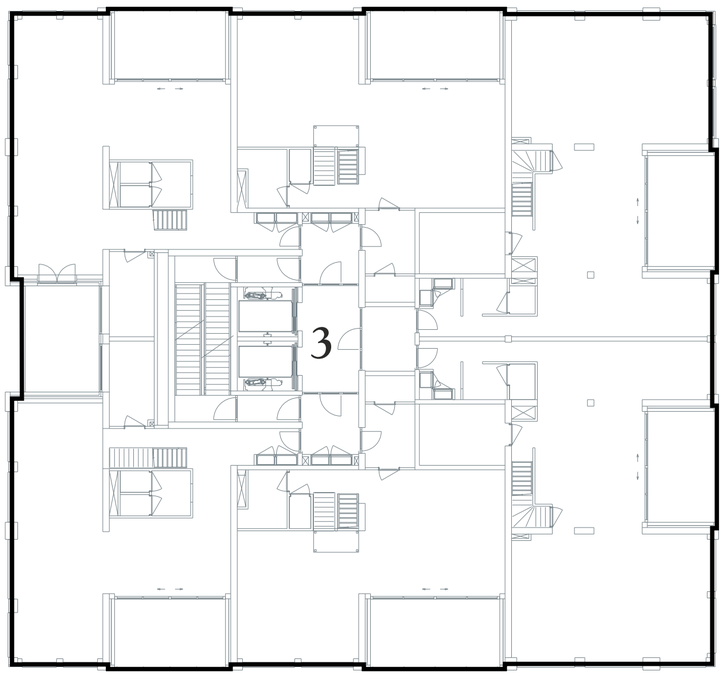
dakvlak



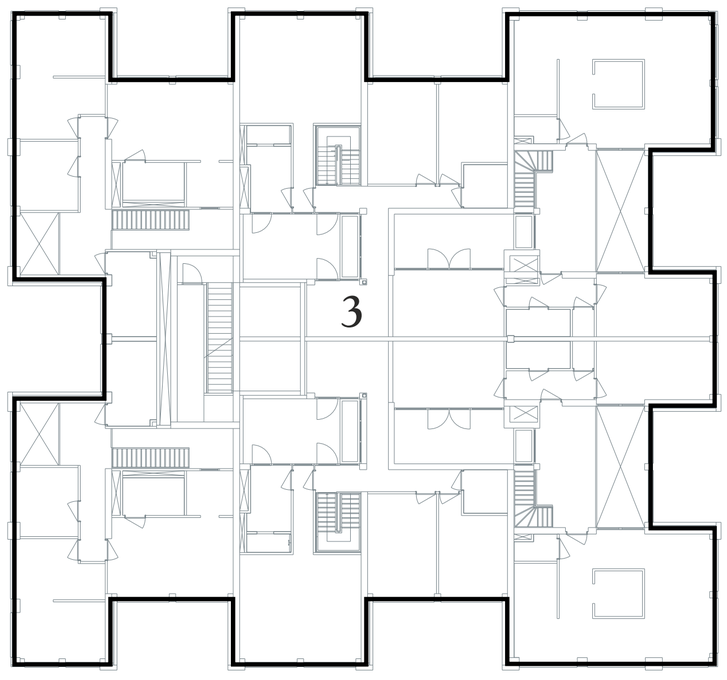
Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



twaalfde verdieping eerste bouwlaag



twaalfde verdieping tweede bouwlaag

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A1

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 73 appartementsrechten (A4 t/m A76) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A1

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 13 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Gemeente: Rotterdam Sectie: AG Nr(s): 2388 A1
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart
dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten
de gereserveerde complexaanduiding blijft: 2388A
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20211221000353, d.d. 22-12-2021
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7F763F7E48AA37C toebehoort aan Christina Helena Loos.
De bewaarder
Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-12-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 83249 nummer 151.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7F763F7E48AA37C toebehoort aan Christina Helena Loos.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20211221000353.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

D152407/EQ/ dim

WIJZIGING (ONDER)SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op zevenentwintig augustus tweeduizend zesentwintig
verschenen voor mij, mr. Erwin Edward Spiekman, notaris in de gemeente Delft:
de heer mr. Diego Izaak Imamdi, als kandidaat-notaris werkzaam op het kantoor van Westvest Notarissen aan de Westvest 38, 2611 AZ Delft, geboren te Rotterdam op dertien november tweeduizend drie, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, krachtens een aan deze akte gehechte onderhandse akte, van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, (bezoek)adres: IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158;
hierna te noemen: "de appartementseigenaar".
De verschenen persoon heeft mij, notaris, verklaard:

1. INLEIDING

1.1 Doel van deze akte

In deze akte wordt de hierna vermelde akte van splitsing gewijzigd door het reglement te wijzigen.

1.2 Rechtskeuze

Het Nederlandse recht is van toepassing.

1.3 Forumkeuze

Als er zaken worden voorgelegd aan de rechter, dan gebeurt dat bij de rechter in Rotterdam.

2. AKTE VAN SPLITSING

Het hierna omschreven object is gesplitst in de hierna omschreven appartementsrechten in de akte van splitsing op tweeëntwintig december tweeduizend eenentwintig verleden voor een toegevoegd notaris van mr. K.J. van den Dool, destijds notaris te Delft. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drieëntwintig december tweeduizend eenentwintig, in register Hypotheken 4, deel 83249, nummer 152.
Bij die akte is de vereniging van eigenaars, genaamd: Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Commerciële Ruimten De Maasbode te Rotterdam, gevestigd in Rotterdam, opgericht en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 85151734.

3. OBJECT

Deze wijziging heeft betrekking op:
het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van drie commerciële ruimten en verder toebehoren, gelegen op de

begane grond en eerste verdieping van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 16 en 206 en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 2,

het appartementsrecht maakt vijfhonderdtachtig/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (580/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goederen, te weten: de eigendom van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 2383, groot (ongeveer) vier are zevenennegentig centiare, en nummer 1249, groot zeven are elf centiare, aan welk perceel 2383 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en grootte zijn toegekend;

bestemd voor de realisering van een gebouw met commerciële ruimten, wooneenheden en een stallingsgarage, plaatselijk bekend William Boothlaan 16 tot en met 214 (even nummers) en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam,

welke percelen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: "Eneco", zijn belast met:

- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht Koudenet) voor onbepaalde tijd ten behoeve van:
  a. het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het gebouw (Koudenet), en
  b. de leiding van Eneco die de binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting Koudenet), met toebehoren,
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht SW) voor onbepaalde tijd ten behoeve van de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting SW), met toebehoren;

hierna ook te noemen: 'het object'.

Rechten en beperkingen

Privaatrechtelijk

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het object wordt verwezen naar voormelde akte van splitsing.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"*Het hoofdappartementsrecht is niet belast met hypotheekrechten en beslagen.*

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het hoofdappartementsrecht wordt verwezen naar:

I. *een akte van levering, op vijftien februari tweeduizend twee verleden voor mr O.W. de*

Jong, destijds notaris te Den Haag.
Een afschrift van die akte is op achttien februari daarna ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 21944, nummer 20, waarbij het in die akte vermelde perceel 993 inmiddels is overgegaan in (onder andere) het perceel 2383.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
***"voor wat betreft het verkochte (3) sub a**:*
een akte van levering, op dertig juni negentienhonderd zevenenzestig verleden voor een plaatsvervanger van J.P. de Jong, destijds notaris te Amsterdam, welke akte is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drie juli negentienhonderd zevenenzestig in het register Hypotheken 4 in deel 3809 nummer 133, luidende:
(begin citaat)
"Te dezer zake wordt verwezen naar

A. een akte elf September negentienhonderd twee en vijftig verleden voor notaris P.C. Kooyman te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 993, groot vijf aren en drie en twintig centiaren, waarin woordelijk staat vermeld:

a. dat de bebouwing, welke zal worden gesticht op de grond op de bij deze akte behorende tekening met kavel 15 aangeduid, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voorwinkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats of werkplaats en die te stichten op de grond op bedoelde tekening met kavel 24 aangegeven, voor geen ander doel dan een transformatorhuisje;

b. dat in de te stichten bebouwing op kavel 15 slechts één dienstwoning mag worden gemaakt, waarvan de oppervlakte hoogstens een/derde deel van de overige ruimten bedraagt en niet groter is dan negentig vierkante meter. De dienstwoning mag niet worden verhuurd aan personen, die niet werkzaam zijn in het bedrijf, dat in het pand gevestigd is;

c. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 15 niet meer dan vijftien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil en niet minder dan veertien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;

d. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 24 maximaal vier meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;

e. dat de sub c en d genoemde bebouwing horizontaal moet worden afgedekt;

f. dat voor het gebouw of voor elk tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, een toegang zal worden gemaakt en in stand gehouden tot de aangrenzende expeditiehof, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;

g. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;

h. dat de verkrijgster verplicht is eventueel onbebouwd blijvende grond op haar kosten van de aangrenzende expeditiehof en gemeentegrond af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te houden, respectievelijk door middel van een op eigen terrein op te trekken muur ter hoogte van twee meter vijftig centimeter en op een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, zullende, zo de verkrijgster in gebreke mocht blijven, de Gemeente - ook zonder rechterlijke tussenkomst - zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de verkrijgster aan de gemeente verschuldigde van haar te vorderen;

i. dat de verkrijgster gehouden is aan de Gemeente Rotterdam een bijdrage te betalen in de van gemeentewege te maken kosten van onderhoud en bediening van

voormelde expeditiehof, welke bijdrage jaarlijks door Burgemeester en Wethouders volgens een van gemeentewege vast te stellen tarief wordt bepaald en binnen veertien dagen na schriftelijke opgave van Burgemeester en Wethouders ten kantore van de Gemeente ontvanger moet worden voldaan;

j. dat de verkrijgster en haar eventuele opvolgers in de eigendom verplicht zijn voor negentien November negentienhonderd een en zestig de afbouw van het gebouw te voltooien tot een hoogte als a, b, c is genoemd;

k. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met j gestelde bepalingen, de verkrijgster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeurt van een duizend zes honderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

l. dat, onverschillig, of het sub m bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met j op de verkrijgster gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar, door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub k bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

m. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met l gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen, op straffe van een boete van zestienduizend gulden, door de overdragende partij, die dit verzuimt, en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven; ook de sub m gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zestienduizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen;

n. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder a tot en met h opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt geacht te zijn verleend voorzover de verleende bouwvergunning afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt alleen voor het betreffende ontwerp;

o. dat de verkrijgster op het haar toegewezen perceel de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten behoudens overmacht, te constateren door Burgemeester en Wethouders;

p. dat indien de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven een boete verbeuren van zestienhonderd gulden ten behoeve van de Gemeente Rotterdam;

q. dat ingeval de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid, zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichtingen

op te leggen de bouw zonder onderbreking voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;

r. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijgster aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijgster, aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof zij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;

s. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen terrein alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders, die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden, ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;

t. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de daaraan verbonden bepalingen niet zijn nagekomen, de tot vervreemding overgegane verkrijgster verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;

u. dat enzovoort;

w. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom, zomede de gebruikers van het op de grond te stichten gebouw, van de gemeenschappelijke expeditiehof mogen gebruik maken ten behoeven van het in het gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan een van gemeentewege vast te stellen gebruiksregeling;

x. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom in of aan de naar de expeditiehof gekeerde gevel van het gebouw op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht- en transportkozijnen mogen hebben;

ij. de onder w en x genoemde rechten worden verleend onder voorwaarde, dat de sub i opgenomen verplichting tot betaling van de jaarlijkse bijdrage in de kosten van onderhoud en bediening van de expeditiehof stipt wordt nagekomen;"

B. een akte, dertig Juni negentienhonderd vier en zestig, verleden voor notaris J.C. in 't Hout te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam sectie AG nummer 1249 groot zeven are en elf centiare, waarin woordelijk staat vermeld:

a. dat de bebouwing, welke op het toegewezen goed wordt gesticht, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan respectievelijk voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats en werkplaats;

b. dat het toegewezen goed volledig moet worden bebouwd;

c. dat de sub a genoemde bebouwing, waarvan de gevelhoogte niet meer dan vijftien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil en niet minder dan veertien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil mag bedragen, horizontaal moet worden afgedekt;

d. dat voor de begane grondverdieping van het gebouw of voor elke tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, grenzende aan de Witte de Withhof een toegang tot deze hof zal worden gemaakt en in stand gehouden daar waar het toegewezen terrein aan bedoelde hof grenst, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;

e. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen - naar genoegen van Burgemeester en Wethouders - in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;

f. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing, te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;

g. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de op het toegewezen goed te stichten bouwmuren voor rekening van de verkrijger naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;

h. dat de verkrijger gehouden is er voor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de tweede afdeling van de derde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:
   1. er geen vereniging bestaat van de eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;
   2. het - volgens het in artikel 638f, ten vierde, van het Burgerlijk Wetboek bepaalde - in de akte van splitsing op te nemen reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren alszodanig tegenover de gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;

i. dat het - ongeacht een eventueel krachtens enige publiekrechtelijke regeling verleende vergunning voor het plaatsen van benzinepompen - verboden is de op het toegewezen terrein te stichten opstal dan wel dit terrein of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij dit terrein;

j. dat van het sub i bepaalde slechts kan worden afgeweken bij nadere naar deze akte verwijzende schriftelijke privaatrechtelijke overeenkomst, zelfs indien door enige gemeentelijke instantie reeds een publiekrechtelijke vergunning is verleend, aan welke overeenkomst voorwaarden en bepalingen kunnen worden verbonden, welke kunnen inhouden een extra- betaling.boven de grondprijs, hetzij door een bedrag ineens, hetzij door een jaarlijkse betaling;

k. dat de verkrijger zomede de gebruikers van de op het toegewezen terrein te stichten gebouw van de aangrenzende expeditiehof (Witte de Withhof) mogen gebruik maken ten behoeve van het. in bedoeld gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan de hiervoor van gemeentewege vastgestelde gebruiksregeling;

l. dat in de gevel van het gebouw, grenzende aan de Witte de Withhof op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht en transportkozijnen mogen worden gemaakt en in stand gehouden;

m. dat Burgemeester en Wethouders onder verwijzing naar deze akte toestemming kunnen verlenen af te wijken van de voorschriften omtrent de bebouwingsmogelijkheden zoals sub a tot en met c omschreven, aan welke toestemming voorwaarden en bedingen kunnen worden verbonden, welke mede betrekking hebben op het betalen van een bedrag, - dat - zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, in overeenstemming zal zijn met de ter effectuering van de meerdere bebouwing, toe te laten meerdere bebouwingsmogelijkheid en zulks op basis van het ten dage van de aanvang der uitbreiding geldende prijspeil;

n. dat Burgemeester en Wethouders van de onder a tot en met c opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt - met uitzondering voor wat het sub e bepaalde betreft, geacht te zijn verleend voorzover het goedgekeurde en in uitvoering zijnde ontwerp afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt niet voor latere verbouwingen of herbouw;

o. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met i, k, l gestelde bepalingen, de verkrijger voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van zestienhonderd gulden, ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenaar tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden-

toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven;

p. dat, onverschillig of het sub q bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met i, k, l op de verkrijger gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub o bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

q. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met p gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard, een en ander op straffe van een boete van zestienduizend gulden door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub q gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zestienduizend gulden ten bate van de gemeentekas bij de toepassing waarvan eveneens het zo-even bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen en voor de verkrijger bindend verklaard;

r. dat de verkrijger op het hem toegewezen goed de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten, behoudens overmacht te constateren door Burgemeester en Wethouders;

s. dat indien de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw, zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven boete verbeuren van zestien honderd gulden ten behoeve van de gemeente Rotterdam;

t. dat ingeval de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichting op te leggen de bouw zonder onderbreken voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;

u. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijger aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijger aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof hij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;

v. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen goed alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;

w. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de aan deze toestemming verbonden bepalingen niet zijn nagekomen de tot vervreemding overgegane verkrijger verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;"

De verkoper garandeert echter, dat voormelde aangehaalde persoonlijke verplichtingen door haar zijn nagekomen en uitgevoerd overeenkomstig het in voormelde akten (laatste aankomsttitels) gestipuleerde en indien en voorzover zulks niet het geval is daartoe door de gemeente Rotterdam (de vorige verkoper) ontheffing is verleend, weshalve verkoper de koper te dezer zal vrijwaren voor namaning."
(einde citaat);"
enzovoorts
"voor wat betreft het verkochte:
voormelde titels van aankomst, luidende:
(begin citaat)
"12. Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.
12.1 Voor zover met betrekking tot de milieukundige toestand (daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en asbesthoudende stoffen) van het Verkochte een (verkennend) onderzoek is gedaan naar eventuele verontreiniging, blijkt daarvan uit de rapportage die is opgenomen in de stukken welke behoren bij de Koopovereenkomst. Koper is bekend met het feit dat er door Verkoper geen nader / ander onderzoek is gedaan.
12.2 Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als sub 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.
12.3 Mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.
Koper vrijwaart bij deze Verkoper voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van de milieukundige toestand van het Verkochte daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of grondwater.
Het in dit nummer bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolgers van Koper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
12.4 Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit nummer bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard."
(einde citaat)"
De hiervoor aangehaalde onder A. en B. vermelde bepalingen hierna samen ook te noemen: "de Bepalingen".
II. een akte van ontheffing en/of wijziging privaatrechtelijke bepalingen, op zestien juni tweeduizend eenentwintig verleden mr C.H. Loos, toegevoegd notaris, toegevoegd aan mr K.J. van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
Begin citaat
"4. Bepalingen en voorwaarden
De gemeente en de grondeigenaar leggen mitsdien bij deze akte de voorwaarden en bepalingen vast, in aanvulling op casu quo in afwijking van de Bepalingen, welke aanvullingen casu quo afwijkingen luiden als volgt:"
enzovoorts
"2. De grondeigenaar is verplicht het registergoed te herontwikkelen tot het door haar voorgestelde project De Maasbode, bestaande uit een totaal programma van eenentwintigduizend zeshonderdzesenveertig vierkante meter (21.616m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) met woningen, vijfentwintig bergingen, een gezamenlijke fietsenstalling en een commercieel programma van circa vijfhonderd achtennegentig vierkante meter (598 m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) (conform het voorontwerp '5031-VO-CON-CEPT-20i8040524'). De grondeigenaar dient het registergoed te gebruiken overeenkomstig de opzet als bepaald in de vorige zin. Het overige bepaalde in de Bepalingen is onverminderd van kracht.

3. De ontheffing en voorwaarden worden verleend krachtens de Bepalingen die van toepassing zijn op het registergoed, en onder voorbehoud van alle aan de realisatie van het project publiekrechtelijk te stellen eisen.
4. De ontheffing treedt in werking de dag na het verlijden van de onderhavige akte."

III. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht Koudenet), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig, verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82441, nummer 194, in deze akte zijn van toepassing verklaard:
- de Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude",

en

- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z).

In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.

Artikel 1.

1. In de akte wordt verstaan onder:
   a. Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.
   b. Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".
   c. Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Onroerende Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".
   d. Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.
   e. Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.
   f. A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.
   g. Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.
   h. Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.
   i. Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en

de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).

j. Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.

k. Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.

l. Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.

m. Exploitatiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.

n. Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.

o. Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.

p. Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.

q. Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.

r. Interne Distributienet: het inpandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).

s. Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.

t. Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.

u. Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.

v. Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris te verlijden. Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.

w. Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.

x. Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in deze akte. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.

y. Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.

z. Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4 a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca).

aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische

specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.

bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.

2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"Vestiging recht van opstal

De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht Koudenet op het Registergoed, ten behoeve van het Koudenet en de Aansluiting Koude met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

"Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

1 Het hiervoor bedoelde Opstalrecht Koudenet houdt in het recht van Eneco:

a. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet in de grond van het Registergoed (inclusief het verbindend leidingwerk vanaf de Cooltoren Voorziening naar de technische ruimte in het Gebouw), zoals is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte ZR-tekening; en

b. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet en de Aansluiting Koude met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en

c. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting Koude, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZR-tekening- geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.

2. Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.

3. Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht Koudenet indien de Aansluiting Koude op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting Koude krachtens de Exploitatieovereenkomst.

4. De vestiging van het Opstalrecht Koudenet geschiedt om niet.

5. Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht Koudenet aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht Koudenet casu quo het Koudenet en de Aansluiting Koude.

6. Het Opstalrecht Koudenet houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar het Koudenet en de Aansluiting Koude, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.

7. De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.
8. Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.

De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.

9. De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.
10. Het Opstalrecht Koudenet is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.

<u>Kettingbeding</u>

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.
Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht Koudenet ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.

<u>Vestiging erfdienstbaarheid</u>

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;
- het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.
Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht Koudenet eindigt.

<u>Algemene Voorwaarden</u>

Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor

zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen
Artikel 2-3 Belast perceel
Artikel 4 Schadevergoeding
Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur
Artikel 9 Geschillenregeling
Artikel 10 Ontbinding
Artikel 11 Kosten
Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

***Eigenaar**: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel - bedoeld onder 1.3;*

***Bedrijf** : Eneco Warmtenetten B.V.;*

***Belaste perceel**: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*

***Overeenkomst**: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*

***Werken**: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*

***Bijbehoren**: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*

BELAST PERCEEL

Artikel 2

1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaam- heden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
2. *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
3. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*

b. het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.

4 De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:
a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

5 Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.

6 Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

1 Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

2 Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.

3 Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

1 Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.

2 *Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*
4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*
2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daar-*

van in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

a. *artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht Koudenet voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.*

b. *het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht Koudenet gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht Koudenet geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."*

IV. *een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht SW), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82450, nummer 5, in deze akte zijn van toepassing verklaard:*
- de Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen, en
- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z.).

In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.

Artikel 1.

1. *In de akte wordt verstaan onder:*
   a. *Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.*
   b. *Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".*
   c. *Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".*
   d. *Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.*
   e. *Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaar-*

den Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.

f. *A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.*

g. *Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.*

h. *Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.*

i. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).*

j. *Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.*

k. *Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.*

l. *Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.*

m. *Exploitatiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.*

n. *Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.*

o. *Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.*

p. *Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.*

q. *Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.*

r. *Interne Distributienet: het inpandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).*

s. *Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.*

t. *Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.*

u. *Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.*

v. *Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie). Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.*

w. *Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.*

x. *Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de-*

in de aanhef van deze akte genoemde notaris verleden. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.

y. Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.

z. Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4 a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca), welk registergoed belast is met het Opstalrecht Koudenet.

aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.

bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.

2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"<u>Vestiging recht van opstal</u>

De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht SW op het Registergoed, ten behoeve van de Aansluiting SW met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

"<u>Het Opstalrecht SW wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:</u>

1 Het hiervoor bedoelde Opstalrecht SW houdt in het recht van Eneco:

a. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW in de grond van het registergoed (inclusief de aansluiting op het warmtenet), zoals is aangegeven op de ZR-tekening; en

b. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte in het Gebouw, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en

c. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting SW, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets, warmtewisselaars en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.

2. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.

3. Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht SW indien de Aansluiting SW op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting SW krachtens de Exploitatieovereenkomst.

4. De vestiging van het Opstalrecht SW geschiedt om niet.

5. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht SW aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht SW casu quo de Aansluiting SW.*
6. *Het Opstalrecht SW houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
7. *De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.*
   De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.
9. *De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het Opstalrecht SW is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.*

<u>Kettingbeding</u>

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.
Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.

<u>Vestiging erfdienstbaarheid</u>

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,*

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de

openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.
Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.
Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht SW eindigt.

Algemene Voorwaarden

Het Opstalrecht SW wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:
"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).
Inhoudsopgave
Artikel 1 Begripsomschrijvingen
Artikel 2-3 Belast perceel
Artikel 4 Schadevergoeding
Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur
Artikel 9 Geschillenregeling
Artikel 10 Ontbinding
Artikel 11 Kosten
Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:
***Eigenaar**: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*
***Bedrijf**: Eneco Warmtenetten B.V.;*
***Belaste perceel**: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*
***Overeenkomst**: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*
***Werken**: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*
***Bijbehoren**: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*

BELAST PERCEEL

Artikel 2

1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar*

met de toestand voor uitvoering der werkzaam- heden, te brengen en zo nodig maat- regelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3

1 *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
2 *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
3 *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
   d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
4 *De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
   a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
   b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
   c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).*

   Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
5 *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
6 *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

1 *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
2 *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*
3 *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na onderteke-
ning van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde ver-
goeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de
werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter
plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene
Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

1 *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*
2 *Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Bur-*
gerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 8

1 *In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken defini-*
tief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van
het recht geen gebruik meer te maken.
2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de*
openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze
aan het bedrijf machtiging verleent.
3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf*
bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.
4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in on-*
derling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld,
niet zullen worden verwijderd.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen-*
over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de
grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het des-
betreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan-
te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de
voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen
de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg
de derde.
2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeen-*
stemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd,
één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in
gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van
de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied
het belaste perceel is gelegen.
3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij-*
bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.
4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van*
schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en
zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie an-
dere deskundige(n) worden benoemd.

ONTBINDING

Artikel 10

1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbin-*
ding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.
2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding*
of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11
De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.
OVERGANGSBEPALINGEN
Artikel 12
De eigenaar zal:

a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

a. *artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht SW voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.*
b. *het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht SW gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht SW geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."*

V. *de hiervoor genoemde akte van hoofdsplitsing. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:*

"Artikel 42a

42a.1 De Eigenaar van een Appartementsrecht - hierna als zodanig ook te noemen: aanbieder - dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 1 en recht geeft op het gebruik van een stallingsplaats waaronder zowel een stallingsplaats voor auto's als een stallingsplaats voor scooters/motors valt, die voornemens is dit Appartementsrecht te verkopen en te leveren, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan een ander dan de koper dan wel Eigenaar van een Appartementsrecht dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3 en recht geeft op het gebruik van een woning, hierna ook te noemen: woonappartement(en) - is verplicht dat Appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de woonappartementen die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.

42a.2 Aanbieder biedt het Appartementsrecht dat hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de marktconforme waarde, welke op het moment van aanbieding voor soortgelijke appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de woonappartementen.

42a.3 Binnen tien dagen na de sub 2 bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de woonappartementen, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen, laatstbedoelde appartementseigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: gegadigden.

42a.4 Binnen tien dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de aanbieder mede of er gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) gegadigde(n) is/zijn kan de aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit sub 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededeling aan de gegadigde(n). Indien er slechts één gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die gegadigde aan te gaan. Indien meerdere aangeschreven appartementeigenaars van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het bestuur een loting worden gehouden. De appartementseigenaar die door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.

42a.5 In het geval er zich geen gegadigden melden die het Appartementsrecht wensen te verkrijgen is de aanbieder, alvorens hij het Appartementsrecht kan aanbieden aan een derde, gehouden deze aan te bieden aan de Vereniging tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van lid 2 verplichte aangetekende brief. Deze aanbieding geschiedt bij brief. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van deze brief aan de aanbieder mede te delen of de Vereniging het Appartementsrecht wenst te verkrijgen. Na verloop van deze termijn waarin de Vereniging niet heeft aangegeven gebruik te maken van de mogelijkheid het Appartementsrecht te verkrijgen is de aanbieder vrij om bedoeld Appartementsrecht aan (een) derde(n) te verkopen tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van sub 2 verplichte aangetekende brief;

42a.6 Het in dit artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet:

a. ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of

b. voor een in Artikel 42.1 bedoelde overeenkomst tot overdracht die mede inhoudt een overdracht van een woonappartement."

Einde citaat

Publiekrechtelijk

Volgens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn er met betrekking tot het object geen publiekrechtelijke beperkingen geregistreerd.
Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn geregistreerd.
Overheidsorganen hebben op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd voor de inschrijving in de registers.

4. DE APPARTEMENTSRECHTEN

1. In de splitsing zijn de volgende appartementsrechten betrokken:
   a. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een commerciële ruimte en verder toebehoren, gelegen op de begane grond met vide op de eerste verdieping van het hiernaomschreven gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 214 te Rotterdam,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente **Rotterdam**, sectie **AG**, complexaanduiding **2388-A**, appartementsindex nummer **77**;

het appartementsrecht maakt het driehonderdzevenennegentig/vijfhonderdtachtigste (397/580ste) onverdeeld aandeel uit van het object;——

b. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een commerciële ruimte en verder toebehoren, gelegen op de begane grond van het hiervoor omschreven gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 16 te Rotterdam,——
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente **Rotterdam**, sectie **AG**, complexaanduiding **2388-A**, appartementsindex nummer **78**;——
het appartementsrecht maakt het zeventig/vijfhonderdtachtigste (70/580ste) onverdeeld aandeel uit van het object;——

c. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van een commerciële ruimte en verder toebehoren, gelegen op de begane grond van het hiervoor omschreven gebouw, plaatselijk bekend als Schiedamse Vest 111 te Rotterdam,——
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente **Rotterdam**, sectie **AG**, complexaanduiding **2388-A**, appartementsindex nummer **79**;——
het appartementsrecht maakt het éénhonderddertien/vijfhonderdtachtigste (113/580ste) onverdeeld aandeel uit van het object.——

2. De appartementseigenaar is gerechtigd tot alle appartementsrechten.——

5. DE WIJZIGINGEN——

De appartementseigenaar heeft besloten dat de akte van splitsing wordt gewijzigd zoals hierna nader omschreven.——

6. SPLITSINGSREGLEMENT——

Voortaan geldt als reglement bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op zes juni tweeduizend achttien voor mr. H.M. Kolster, notaris in Rotterdam.— Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeven juni tweeduizend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 73341 nummer 90. Het modelreglement is hierna opgenomen. De wijzigingen in en aanvulling op het modelreglement zijn hierna ***cursief en vet*** aangegeven. Dit geldt ook voor de taalkundige wijzigingen op het modelreglement.——

In uitzondering op het vorenstaande geldt:——

In het geval voormeld modelreglement strijdig is met de bepalingen van de hoofdsplitsing in appartementsrechten en/of het bij die hoofdsplitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde reglement, dan prevaleren laatstgemelde akte van hoofdsplitsing en het reglement dat daarbij van toepassing is verklaard, tenzij:——

1. deze strijdigheid veroorzaakt wordt door een wettelijke bepaling of regeling;——
2. deze strijdigheid uitsluitend betrekking heeft op de onderappartementeigenaars onderling en dus niet mede op (hoofd)appartementeigenaars van het appartementencomplex en/of de hoofdvereniging van eigenaars;——

in welk geval onderhavige splitsing in onderappartementsrechten alsmede het in deze akte opgenomen modelreglement prevaleert.
De tekst van het reglement is als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

a. Akte:
deze akte van ondersplitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

b. Akte van Hoofdsplitsing:
de akte van splitsing waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement Hoofdsplitsing alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

c. Appartementsrecht:
een bij de Akte ontstaan onderappartementsrecht;

d. Artikel:
een artikel van het Reglement;

e. Beheerder:
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;

f. Bestuur:
het Bestuur van de Vereniging;

g. Boekjaar:
het boekjaar van de Vereniging;

h. Commissie:
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;

i. BW:
het Burgerlijk Wetboek;

j. Eigenaar:
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;

k. Gebouw:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;

l. Gebruiker:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;

m. Gemeenschap:

het in de Splitsing betrokken Hoofdappartementsrecht;

n. Gemeenschappelijke Gedeelten:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
- de Gemeenschappelijke Ruimten;
- de gedeelten van de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, voor zover niet vallend onder zb;
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

o. Gemeenschappelijke Ruimten:
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft en die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

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

q. Grond:
de grond waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;

r. Hoofdappartementsrecht:
het appartementsrecht dat bij de Akte in onderappartementsrechten wordt gesplitst;

s. Hoofdsplitsing:
de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan;

t. Hoofdvereniging:
de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van Hoofdsplitsing;

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

v. Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing:
het huishoudelijk reglement geldend voor de eigenaars van de appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing;

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

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

y. Meerjarenonderhoudsplan:
het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;

z. Ondereigenaar:
de gerechtigde tot een appartementsrecht dat ontstaat ingevolge een Ondersplitsing;

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

zb. Privé-gedeelte:
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond

dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

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

zd. Reglement:
het bij de Akte vastgestelde reglement van ondersplitsing;

ze. Reglement Hoofdsplitsing:
het bij de Akte van Hoofdsplitsing vastgestelde reglement van splitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

zf. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;

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

zh. Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

zi. Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;

zj. Vergadering van de Hoofdvereniging:
de vergadering van eigenaars van de Hoofdvereniging;

zk. Voorzitter:
de voorzitter van de Vergadering.

1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

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

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. ***Onder hinder wordt naast geluidshinder ook verstaan andere vormen van hinder zoals bevoorrading buiten de voorgeschreven uren.*** Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorko-

ming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement en/of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden vastgelegd.
Tussen tien uur 's avonds en zeven uur 's morgens zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit geen hinder voor andere Eigenaars en/of Gebruikers ontstaat.

2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan:
- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; of
- hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden; of
- het Gebouw, de Grond, de Vereniging, de Hoofdvereniging dan wel een andere vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van splitsing respectievelijk ondersplitsing van een appartementsrecht dat is ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing.

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

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de eigenaars en/of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5

Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een onmiddellijk dreigend gevaar voor:
- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; en/of

- het Gebouw en/of de Grond.

Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Ieder van de Eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk Appartementsrecht is vermeld.

Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de vierkante meters gebruiksoppervlakte (GBO) van de Privé-gedeelten (afgerond op hele getallen).

Een opgave van bedoelde aandelen is aan deze akte gehecht.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot

de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.

9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

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

10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:

a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en

b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds,

voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;

c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie

en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een- of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;

d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;

e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;

f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;

h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken: het volgens het Reglement Hoofdsplitsing door de eigenaar van het Hoofdappartementsrecht verschuldigde aandeel in de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt. ***In dit geval is geen recht van erfpacht of opstal in de splitsing betrokken.***

k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;

l. de vanwege het Reglement Hoofdsplitsing door de Eigenaars verschuldigde bijdragen;

m. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering of van de Vergadering van de Hoofdsplitsing,

n. alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaars alszodanig tegenover de gemeente Rotterdam, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in door de gemeente Rotterdam opgelegde bepalingen.

10.3 In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.

Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.

Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

Op grond van het bepaalde in dit Artikel 10.3:

- ***komen de schulden en kosten die betrekking hebben op de administratie, het bestuur en vergaderingen van de Vereniging voor rekening van de Eigenaars van alle Appartementsrechten, ieder voor een gelijk deel.***

10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.

<u>Artikel 11</u>

<u>Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars</u>

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde en voor zover deze kosten niet krachtens de Akte van Hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de Hoofdsplitsing, onder meer gerekend:

a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren ***(met uitzondering van de afwerklagen in de Privé-gedeelten)*** en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen

(een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;

b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;

c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;

d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;

e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;

f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
   - de lift(en);
   - de hydrofoor/-foren;
   - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
   - de luchtbehandeling en de ventilatie;
   - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
   - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
   - de algemene beveiliging;
   - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
   - de droge blusleidingen;
   - de brand- en/of doormeldinstallatie;
   - de gevelonderhoudsinstallatie;
   - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
   - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
   - de AED;

- het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale waterop-slag,

voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;

g. de leidingen en buizen voor:
   - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
   - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,

   met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
i. de overige collectieve voorzieningen.

Tot de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend:

a. het glas in de ramen van een Privé-gedeelte; die schulden en kosten komen voor rekening van het desbetreffende Appartementsrecht;

b. de leidingen voor:
   - ***de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één Privé-gedeelte;***
   - ***het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een Privé-gedeelte vanaf de meterkast;***

c. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een Privé-gedeelte alsmede de verlichting;

d. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé-gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in Artikel 11.3 als zodanig gekwalificeerd.

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

(i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
(ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
   a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;

b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment

van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning draagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:

a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of

b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van de onderdelen van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de onderdelen van het Gebouw en van de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a, is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

14.7 Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren eigenaar(s) is (zijn), is (zijn) dat (die) fonds(en)/juridische entiteiten bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds, vermeerderd met een rentevergoeding die berekend wordt op basis van het driemaands EURIBOR-tarief met een opslag van drie procentpunten, te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de Vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de Vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het Reservefonds. Zodra door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds is (zijn) het (de) hiervoor bedoelde fonds(en)/juridische entiteiten verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, te voldoen.

Het (De) hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/juridische entiteiten is (zijn) verplicht de eventuele financiële nadelen (niet zijnde het reeds vergoede gemis aan renteinkomsten als bedoeld in de eerste volzin van dit Artikel 14.7), welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds worden vervangen door een borgtocht te vergoeden.

14.8 Bij vervreemding van een Appartementsrecht is (zijn) de hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/juridische entiteiten verplicht de achterstallige bijdragen aan het Reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen en verdere daarmee verband houdende kosten, te voldoen.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

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

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

15.4 Op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 zal het Bestuur, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een jaarlijks overzicht met kopie facturen rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige Eigenaar.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

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

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarreke-

ning ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.

De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 45 is niet van toepassing.

17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht.

Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

19.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het Reglement Hoofdsplitsing is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris, ***of dekking tegen onderverzekering***. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar als waarbij de het bestuur van de Hoofdvereniging de verzekering is aangegaan.

19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.

19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen,

slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

19.6 In geval door de Vergadering in overleg met de Vergadering van de Hoofdsplitsing besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming

van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

19.9 Indien in verband met het gebruik dat van een Privé-gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een Privé-gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de Vereniging in rekening wordt gebracht voor het Gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende Eigenaar. Indien voor belendende Privé-gedeelten van Appartementsrechten eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, kan de Vereniging ten behoeve van de andere Eigenaars bedingen dat de betreffende Eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

Zij kan dat beheer en die zorg uitbesteden.

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Noch de gezamenlijke Eigenaars, noch de Vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in Privé-gedeelte(n) of schade toegebracht aan Privé-gedeelte(n) of bezittingen daarin.

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Ge-

meenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontlenen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en

- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.

22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2 ***en een reeds verleende toestemming intrekken***.

23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.

De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

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

handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan, dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-,

aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden ***(waaronder begrepen logo's)***, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement ***waarbij het niet mogelijk is zonwering aan te brengen doch in plaats hiervan kunnen gevelkozijnen worden voorzien van zonwerende beglazing.*** Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
In afwijking van het in dit artikel gestelde zijn de Eigenaar(s) en/of Gebruiker(s) van de Appartementsrechten met indices 77, 78 en 79 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, en reclame-aanduidingen, in en aan de gevel van dat Appartementsrecht; deze mogen geen andere tekst bevatten dan die welke direct betrekking heeft op het in het Appartementsrecht uitgeoefende bedrijf of beroep. Intermitterende verlichting is rondom niet toegestaan.
Aanvullend op de welstandsnota van Rotterdam is voor alle ramen en deuren grenzend aan het openbare gebied en aan de semi-openbare ruimte van de binnenstraat het reclameplan en gevelreglement van toepassing, vastgesteld op zestien juli tweeduizend zesentwintig, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht en als bijlage zal worden ingeschreven bij de openbare registers van het kadaster.
Daarnaast mogen deze niet tegen de algemeen gangbare normen ingaan en dienen deze van gemeentewege te zijn toegestaan.

24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

24.6 De kleur, indeling, de materiaalkeuze en de vormgeving van puien alsmede kozijnen worden door de Vergadering bepaald, waarbij er

niet mag worden afgeweken van de kleurenstaat zoals die volgt uit de omgevingsvergunning.

Wanneer en welke kozijnen, puien en deuren in de buitengevels moeten worden geschilderd of vervangen, wordt door de Vergadering bepaald, onverminderd het recht van een Eigenaar om deze zaken voorzover deel uitmakende van zijn Privé-gedeelte tussentijds zelf te schilderen of te vervangen en onverminderd het hierna bepaalde in Artikel 30.1.

24.7 De bewassing van raamwerk aan de gevel van de Privé-gedeelten wordt geregeld door en komt voor rekening van de Eigenaars van het desbetreffende Privé-gedeelte.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

25.2 De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privégedeelten van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. Voor zover de wijziging leidt tot wijziging van het architectonisch uiterlijk van het Gebouw, blijft de toestemming van de Vergadering evenwel op dat punt nodig.

25.3 Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Splitsingstekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.

25.4 De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Splitsingstekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.

25.5 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze-

scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.

Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel ***25.5*** bepaalde.

25.6 Voor zover de in Artikel ***25.5*** bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel ***25.5*** bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 24 en 25, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig ***de bestemming als bij dat Appartementsrecht is omschreven***, welke bestemming in overeenstemming dient te zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van ***deze*** bestemming en niet bij het Reglement of het Reglement Hoofdsplitsing is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

De bestemming van de Appartementsrechten is beperkt tot hetgeen bepaald is in het thans geldende bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning voor het bouwen die is verleend ten aanzien van het Gebouw. In geval van een eventuele latere wijziging van het bestemmingsplan op grond waarvan de Eigenaar of Gebruiker van het desbetreffende Appartementsrecht de bestemming wil wijzigen en/of uitbreiden, moet deze wijziging en/of uitbreiding eerst ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Vergadering van de Hoofdvereniging.

27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie ***alsmede onderverhuur*** toegestaan. ***Ook verhuur aan twee personen die niet worden beschouwd als fiscaal partner in de zin van de belastingwetgeving of meerdere personen (ofwel verhuur aan studenten), is niet toegestaan.***

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve-

van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.

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

e. Het deponeren en opslaan van huisvuil is alleen toegestaan op de daarvoor aangewezen plaatsen.

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan pas worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging. Een dergelijk besluit kan bovendien slechts worden genomen indien:

a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;

b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en

c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

27.5 Op (een gedeelte van) het Appartementsrecht met index 77 zijn ten behoeve van het Appartementsrecht met index 3, te weten de Appartementsrechten met indices 80 tot en met 84 die zullen ontstaan na ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3, terrassen (buitenruimten) aangelegd, die in gebruik zijn als terras (buitenruimte) bij de desbetreffende woningen.
Het is de Eigenaar(s) of Gebruiker(s) van deze Appartementsrechten –

waartoe een terras behoort, niet toegestaan wijzigingen in de constructie van het terras aan te brengen. Voorts zijn de Eigenaar(s) of Gebruiker(s) van deze Appartementsrechten waartoe een terras behoort, verplicht alvorens over te gaan tot eventuele wijzigingen in de terrasvloer aan de Eigenaar(s) van het Appartementsrecht met index 77 toestemming te vragen voor de voorgenomen wijziging, zulks overeenkomstig de bij dat verzoek te overleggen (constructie)tekeningen. Deze wijzigingen dienen voorts gemeld te worden aan de Hoofdvereniging.

De kosten met betrekking tot de inrichting als terras, alsmede de onderhoudskosten en de kosten van herstelwerkzaamheden, voor zover deze redelijkerwijs geacht kunnen worden verband te houden met het gebruik als terras komen geheel voor rekening van de Eigenaar(s) of Gebruiker(s) van het desbetreffende Appartementsrecht waartoe een terras behoort.

De Eigenaar(s) of Gebruiker(s) van deze Appartementsrechten waartoe een terras behoort, zijn verplicht het terras dusdanig te onderhouden en te herstellen, dat schade, waaronder bijvoorbeeld lekkage, wordt voorkomen. Eventuele schade die desalniettemin ontstaat, bijvoorbeeld door onzorgvuldig gebruik, komt voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die het desbetreffende terras in gebruik heeft.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.

28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

28.3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

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

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan.

Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

28.4 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd

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

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:
   - het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
   - de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
   - de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

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

29.2 De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van de Appartementsrechten behoeven geen toestemming te vragen in de zin van dit artikel mits het hierbij gaat om opslag van stoffen die voor een normale uitoefening van de bedrijfsactiviteiten die worden uitgeoefend in het desbetreffende Appartementsrecht noodzakelijk is.
Alvorens de desbetreffende Eigenaar casu quo Gebruiker echter daartoe overgaat, dient hij daarvan aan het Bestuur van de Hoofdvereniging melding te doen. Op eerste verzoek van het Bestuur van de Hoofdvereniging verstrekt de desbetreffende Eigenaar casu quo Gebruiker aan het Bestuur van de Hoofdvereniging nadere inlichtingen omtrent de aard en hoeveelheid van de opgeslagen stoffen en het doel waarvoor deze zullen worden gebruikt.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de

binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.

30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de toegang tot een ander Privé-gedeelte is vereist, is verplicht hiervan vooraf tijdig mededeling te doen aan de Eigenaar en Gebruiker van dat andere Privé-gedeelte. Schade die uit vermelde toegang en/of het gebruik voortvloeit, wordt door de eerste Eigenaar en/of Gebruiker aan de andere Eigenaar en Gebruiker van het Privé-gedeelte vergoed.

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19 of van artikel 19 van de Hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 ***alsmede de privéleidingen ten tijde van de oplevering van het Gebouw en de privéleidingen die later worden aangebracht,*** te gedogen.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

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

Artikel 32

Risico

32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing), is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.

32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

32.4. Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé-gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.

33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen,

balkons, plafonds en daken.
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.

33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

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

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.
Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.
De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

36.3 Het gebruik van een Privé-gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te heb-

ben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, ***voorzover de aanvulling of verandering rechtstreeks van invloed is op de Gebruiker.***

37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

37.7 Waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW van de Hoofdsplitsing.

37.8 Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren Eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in het tweede lid niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van het (de) aan de (die) fondsen/juridische entiteiten toebehorende Appartementsrecht(en), waarbij de verplichting dat de Gebruiker de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven, van toepassing blijft.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de be-

trokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmermeer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

3. ***Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in het eerste en tweede lid niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van het (de) aan de (die) fondsen/juridische entiteiten toebehorende Appartementsrecht(en).***

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar. ***De daadwerkelijk gemaakte kosten worden hierbij in rekening gebracht, maar minimaal een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,=).***

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

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

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.

41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.

41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de Hoofdvereniging.

41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

41.8 Het in dit Artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 41.8 van

het Reglement Hoofdsplitsing.

41.9 Indien een Ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

41.10 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

41.11 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, wordt daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

41.12 Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar en Gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;

b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;

c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;

d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en

e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.

42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging.

42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.

42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

42.10 Indien op het moment van vervreemding van een Appartementsrecht nog geen eindafrekening is gemaakt, is het Bestuur bevoegd van de Eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in dit Artikel 42.3 en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het Bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor het tekort dat tot stand is gekomen in het tijdvak gedurende hij eigenaar was.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien

van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.

44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.

44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde

tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

45.5 Het bepaalde in dit Artikel laat onverlet het bepaalde in Artikel 45.5 van het Reglement Hoofdsplitsing.

45.6 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

46.1 ***De vereniging van Eigenaren is reeds opgericht bij voormelde akte van splitsing.***

46.2 ***De Vereniging heet: "Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Commmerciële Ruimten De Maasbode te Rotterdam", afgekort: "VvE ondersplitsing Commmerciële Ruimten De Maasbode te Rotterdam".***

De Vereniging is gevestigd te Rotterdam. De vereniging kan echter elders kantoor houden.

46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

46.7 De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de Hoofdsplitsing.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.

47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een

dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen. ***Bovendien kan over de gelden van het Reservefonds door één (rechts)persoon, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.***

47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.

47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.

47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de Hoofdvereniging.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien

een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

Het Bestuur is verplicht de Vergadering bijeen te roepen indien de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de Vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeenkomt.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste ***veertien*** dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering

aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de Vergadering van de Hoofdvereniging.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51.2 ***Het totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal Appartementsrechten dat in de splitsing is betrokken. Het aantal stemmen dat per Appartementsrecht kan worden uitgeoefend is één.***

51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt gebracht in de Vergadering van de Hoofdvereniging ook in stemming gebracht in de Vergadering. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de Hoofdvereniging, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

51.4 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met ***unanimiteit***.
Onder ***unanimiteit*** wordt hier verstaan: ***alle*** van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

54.4 In een vergadering waarin minder dan de helft van het in Artikel 51.2 bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing, waarbij de besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met unanimiteit.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:

- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het

Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw ***onverminderd het bepaalde in Artikel 24.6***.

Het bepaalde in dit Artikel 56.3 geldt niet indien en voor zover de Vergadering van de Hoofdvereniging over de kleur beslist.

56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;

f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

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

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering.
In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met ***unanimiteit*** worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.

Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.

Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.

Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diensvervanging voorzien.

57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).

Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aanvennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

57.11 Het Bestuur brengt namens de Eigenaars stem uit in de Vergadering van de Hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.3. Het Bestuur is bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens het Bestuur uit te oefenen.

57.12 Het Bestuur is verplicht om de Hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de Hoofdvereniging aangaat.

Artikel 58

Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de

rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.

60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

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

61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

61.3 Indien de Hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit Artikel bedoeld heeft aangewezen, wijst de Vergadering bij voorkeur dezelfde partij als Beheerder aan.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.

De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.

Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.

Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in dienstvervanging voorzien.

62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.

Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.

62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

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

Artikel 63

Commissies

63.1 De Vergadering is bevoegd - al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen

aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
c. de orde van de vergadering;
d. de instructie aan het Bestuur;
e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
f. het behandelen van klachten;
g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. In het Huishoudelijk Reglement dienen voorts de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing te worden opgenomen.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden voor niet geschreven gehouden.

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.

65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariele akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden

voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
65.11 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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

R. Ondersplitsing

Artikel 68

Ondersplitsing

Ingeval van Ondersplitsing zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing, vermeld in de artikelen 18, 27.5, 48, 49.3, 50.2, 51.2, 51.3, 51.4 en 56.6 van het modelreglement van splitsing dat is vastgelegd in een op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 72212 nummer 160 van de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, van overeenkomstige toepassing.

S. Indexering

Artikel 69

Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

T. Slotbepaling

Artikel 70

Slotbepaling

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

Artikel 71

1. *De bepalingen van Annex 1 bij het modelreglement zijn niet van toepassing.*
2. *Alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaars als zodanig tegenover de gemeente Rotterdam, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in door de gemeente Rotterdam opgelegde bepalingen, rusten op de gezamenlijke Eigenaars.*

T. Overgangsbepalingen

Artikel 72

De bestuurder blijft: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Twinss VvE Beheer B.V., gevestigd te Berkel en Rodenrijs.

Artikel 73

De bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privégedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.

Artikel 74

a. *Iedere eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar appartementsrecht een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur, met de macht van substitutie, tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie, met inachtneming van het in sub c gestelde.*
b. *Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte, door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. De notaris die de wijziging splitsing zal realiseren is gerechtigd de eigenaars een concept van de akte tot wijziging toe te sturen.*
c. *Indien het privé gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.*
d. *De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte.*
e. *De eigenaar is verplicht, zolang de hiervoor bedoelde volmachten nog niet geëindigd zijn, bij vervreemding van zijn/haar appartementsrecht, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan de nieuwe verkrijger van het desbetreffende appartementsrecht op te leggen de verplichting de gevraagde volmachten te verlenen, welke verplichtingen als een kettingbeding met boetebeding ter grootte van tien procent van de koopsom van het appartementsrecht worden opgelegd.*

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Delft op de in het begin van deze akte ge-——
noemde datum.————————————————————————————————————
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is door mij, no--
taris, vastgesteld conform de wettelijke vereisten. Hij verklaart tijdig kennis te—
hebben kunnen nemen van de inhoud van deze akte en daarmee in te stem-—
men. De inhoud van deze akte is bovendien aan hem opgegeven en toegelicht.
Hij verklaart geen prijs te stellen op volledige voorlezing van de akte. Vervol-—
gens is deze akte beperkt voorgelezen. Onmiddellijk daarna is de akte door de-
verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om veertien uur en negen-—
tien minuten.————————————————————————————————————
(Volgt ondertekening)————————————————————————————

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Mr E.E. SPIEKMAN
NOTARIS TE DELFT

De Maasbode

Reclameplan en gevelreglement Commerciële ruimten

van Bergen Kolpa Architecten

Van Bergen Kolpa Architecten
Wijnstraat 96-b
3011 TR Rotterdam

BPD ontwikkeling
Poortweg 2
2612 PA Delft

De Maasbode
Uitvoerings ontwerp
Definitief

5031 / UO-07
A3 / -
16-07-2026

Reclame en gevelreglement
Commerciële ruimten

Reclameplan en gevelreglement commerciële ruimten

Voor aanpassingen aan de gevels van gebouwen is de Welstandsnota van Rotterdam van toepassing. Daarin is een apart hoofdstuk opgenomen over het plaatsen van reclame-uitingen op of aan de gevel.
De Welstandnota stelt dat er voor nieuwe gebouwen een aanvullend reclameplan wordt opgesteld. Onderstaande criteria zijn aanvullende voorwaarden op de welstandsnota van Rotterdam.

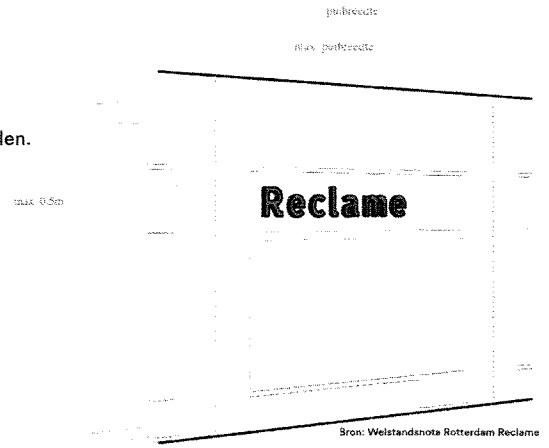
Toepassingsgebied: Alle ramen en deuren grenzend aan de openbare ruimte en aan de semi-openbare ruimte van de binnenstraat / passage van de onderste twee bouwlagen.

- Om een aantrekkelijk gevelbeeld in stand te houden is het belangrijk dat er een zichtrelatie blijft tussen de straat en de binnenstraat / passage, en de commerciële ruimten. Slechts binnen de aangegeven rode en groene stippellijn mogen reclame uitingen worden aangebracht. Daarbij moet minimaal 75% van het glasoppervlak uit helder glas bestaan en is 25% afplakbaar, mits esthetisch aantrekkelijk. Alleen met toestemming van de VVE kan hiervan worden afgeweken.
- Vanuit de binnenstraat /passage is nooit zicht op secundaire functies zoals toiletten, bergingen, opslag, keuken, kantine en dergelijke. Deze ruimten mogen alleen geplaatst worden ter plaatse van de betonnen wand op de begane grond en achter de aangegeven lichtblauwe zone op de eventuele entresol laag.
- In de lichtblauwe zone is het mogelijk om een gesloten wand te plaatsen op minimaal 1,0m vanuit de gevel, in het tussenliggende gebied moet een decoratief element worden opgenomen.
- De volgende zaken worden niet toegestaan:
  - Volledig afplakken van ramen
  - Kasten met achterzijde gericht naar het raam plaatsen
  - Interieur elementen tegen het kozijn hoger dan het dichte deel aan de onderkant van de kozijnen te plaatsten
  - secundaire functies zoals toiletten, bergingen, opslag, keuken, kantine en dergelijke aan het raam te plaatsen
- Reclames van de drie commerciële ruimtes in De Maasbode zijn qua vormgeving, plaatsing en positie op elkaar afgestemd.
- Reclame-uitingen op de natuursteen gevel zijn niet toegestaan
- Reclame-uitingen haaks op de gevel en vlaggenstokken zijn niet toegestaan
- Objecten achter het glas hangen minimaal op 20cm afstand van het glasvlak.
- De grote unit heeft een horecaschacht die naar het dak gaat. Daar moeten de keukenlucht afzuiginstallatie op worden aangesloten. En boven de entreedeuren zitten in totaal vier roosters waar de luchtventilatie / warmtewisselaar op kan worden aangesloten. Het is niet toegestaan nieuwe roosters of gaten in de gevel te maken. Slechts met toestemming van de VVE kan hiervan worden afgeweken.
- De kleine units hebben één rooster boven de deur voor de luchtventilatie. Deze kleine units hebben geen horecaschacht. Het is niet toegestaan nieuwe roosters of gaten in de gevel te maken.

Reclame uitingen

Algemeen:

- De genoemde maten van de reclametypen zijn de maximaal toegestane afmetingen, tenzij anders vermeld. Hetzelfde geldt voor de genoemde aantallen.
- Reclames in de plint van een gebouw zijn qua vormgeving, plaatsing en positie op elkaar afgestemd.



Bron: Welstandsnota Rotterdam Reclame

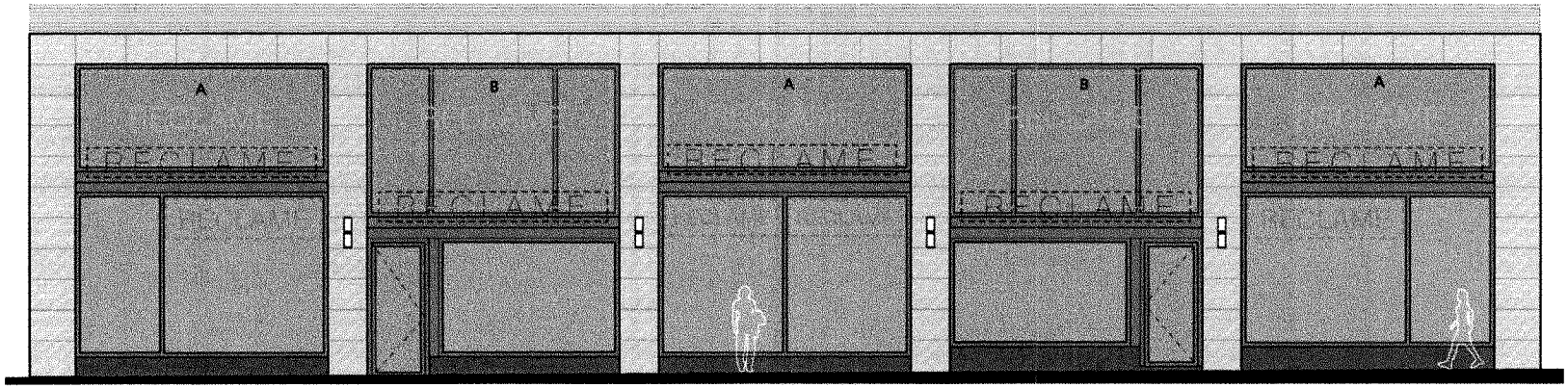
Plaatsing op het glas:

- Aantal: 1 van dit reclametype per commerciële ruimte per geveloriëntatie.
- Plaatsing op het glas aan de binnenzijde van het gebouw
- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen: puibreedte × 0,5 m (b × h); de afmetingen blijven binnen de pui of het kader.

Gevelband in nis boven de pui:

- Uitvoering in losse letters.
- Afmetingen: puibreedte × 0,5 m (b × h). Tot de boven- en onderrand geldt een minimale afstand van 10% van de hoogte van de reclame

Reclameplan en gevelreglement commerciële ruimten



Gevel Schiedamsesingel

RENVOOI

RECLAME

Letters boven de pui (blauwe zone)
-uitvoering als losse letters
-maximaal 0,5m hoog

RECLAME

Letters op het glas begane grond (rode zone)
- aan de binnenzijde van het gebouw
- uitvoering als losse letters
- maximaal 0,5m hoog
- glas binnen de aangegeven zone minimaal 75% helder glas

RECLAME

Letters op het glas verdieping (groene zone)
- aan de binnenzijde van het gebouw
- uitvoering als losse letters
- maximaal 0,5m hoog
- glas binnen de aangegeven zone minimaal 75% helder glas

Zone secundaire functies

Algemeen:
Reclames van de drie commerciële ruimtes in De Maasbode zijn qua vormgeving, plaatsing en positie op elkaar afgestemd

Reclame-uitingen op de natuursteen gevel zijn niet toegestaan

Reclame-uitingen en vlaggenstokken haaks op de gevel zijn niet toegestaan

Per commerciele ruimte wordt er altijd gekozen voor één van de drie postie-mogelijkheden (één kleur).
Het combineren van positiemogelijkheden is niet toegestaan

Van de reclameposities in de terugliggende delen aan de Schiedamsesingel (groen gestippeld) mag alleen gekozen worden voor ramen met aanduiding A óf aanduiding B

van Bergen Kolpa Architecten

Van Bergen Kolpa Architecten
Wijnstraat 96-b
3011 TR Rotterdam

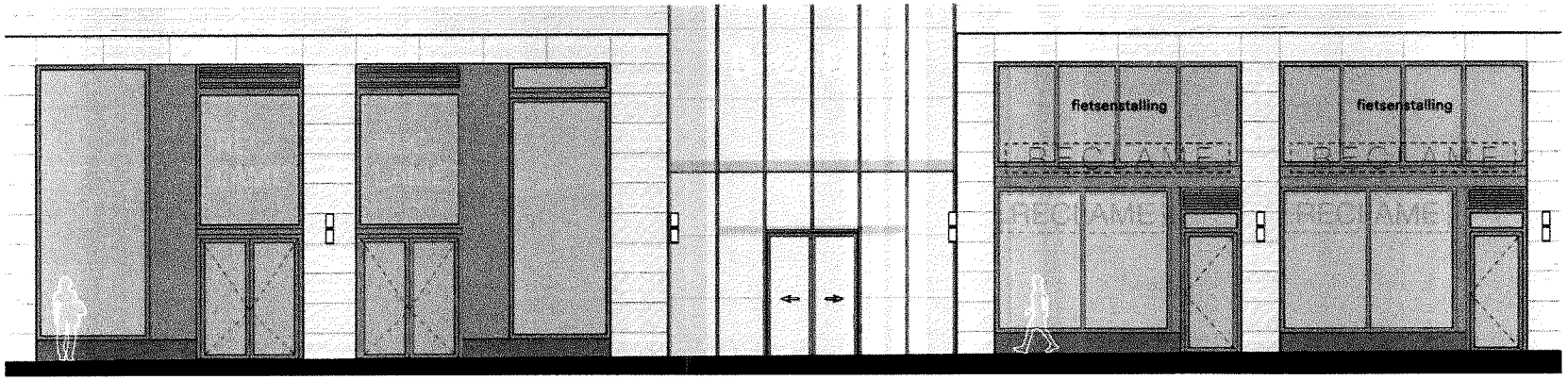
BPD ontwikkeling
Poortweg 2
2612 PA Delft

De Maasbode
Uitvoerings ontwerp
Definitief

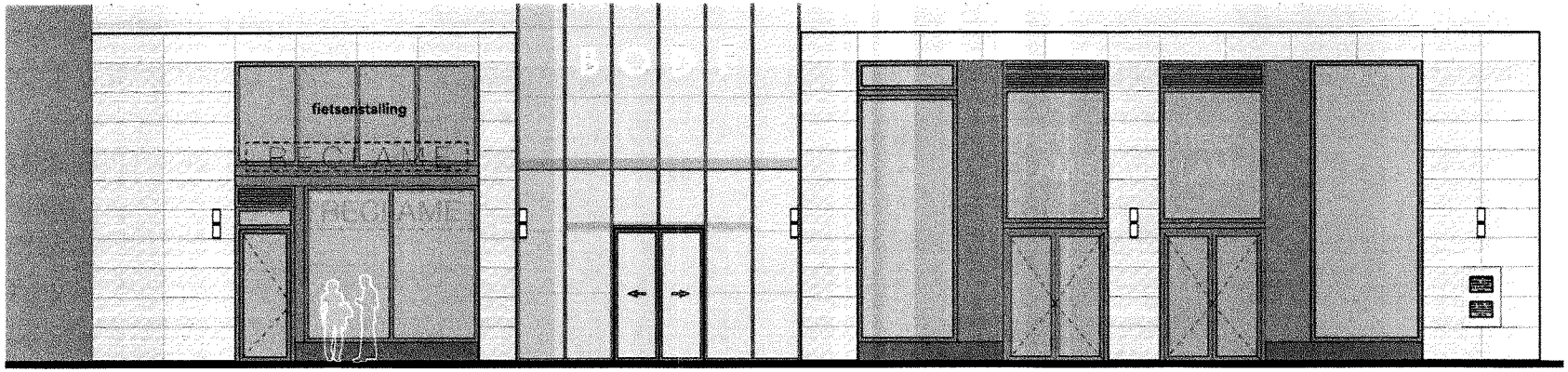
5031 / UO-07
A3 / -
16-07-2026

Reclame en gevelreglement
Commerciële ruimten

Reclameplan en gevelreglement commerciële ruimten



Gevel Schiedamse Vest



Gevel William Boothlaan

RENVOOI

RECLAME

Letters boven de pui (blauwe zone)
-uitvoering als losse letters
-maximaal 0,5m hoog

Letters op het glas begane grond (rode zone)
- aan de binnenzijde van het gebouw
- uitvoering als losse letters
- maximaal 0,5m hoog
- glas binnen de aangegeven zone minimaal 75% helder glas

Letters op het glas verdieping (groene zone)
- aan de binnenzijde van het gebouw
- uitvoering als losse letters
- maximaal 0,5m hoog
- glas binnen de aangegeven zone minimaal 75% helder glas

Zone secundaire functies

Algemeen:
Reclames van de drie commerciële ruimtes in De Maasbode zijn qua vormgeving, plaatsing en positie op elkaar afgestemd

Reclame-uitingen op de natuursteen gevel zijn niet toegestaan

Reclame-uitingen en vlaggenstokken haaks op de gevel zijn niet toegestaan

Per commerciele ruimte wordt er altijd gekozen voor één van de drie postie-mogelijkheden (één kleur).
Het combineren van positiemogelijkheden is niet toegestaan

van
Bergen Kolpa
Architecten

Van Bergen Kolpa Architecten
Wijnstraat 96-b
3011 TR Rotterdam

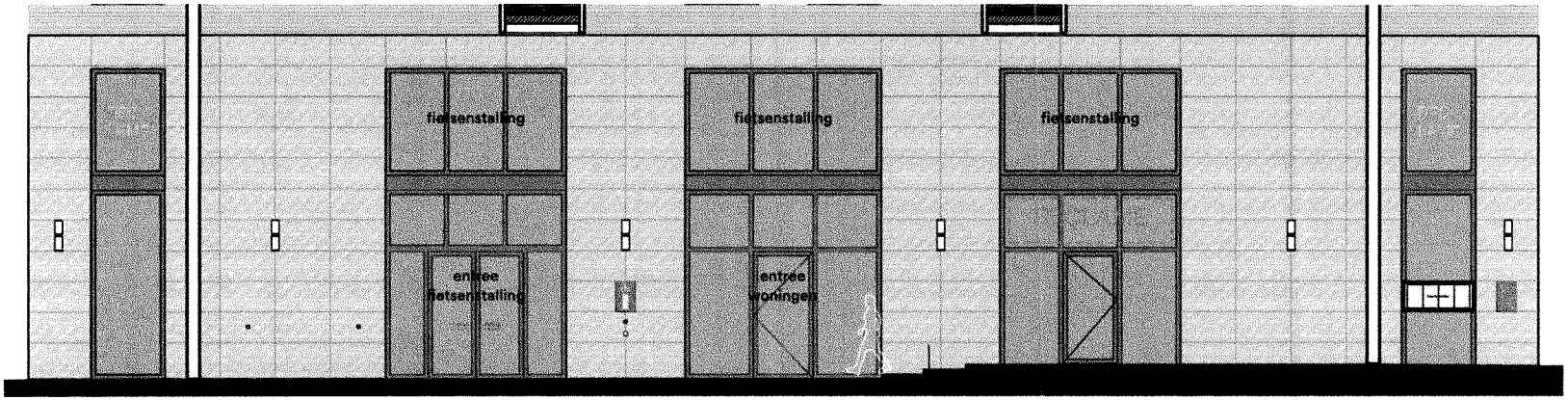
BPD ontwikkeling
Poortweg 2
2612 PA Delft

De Maasbode
Uitvoerings ontwerp
Definitief

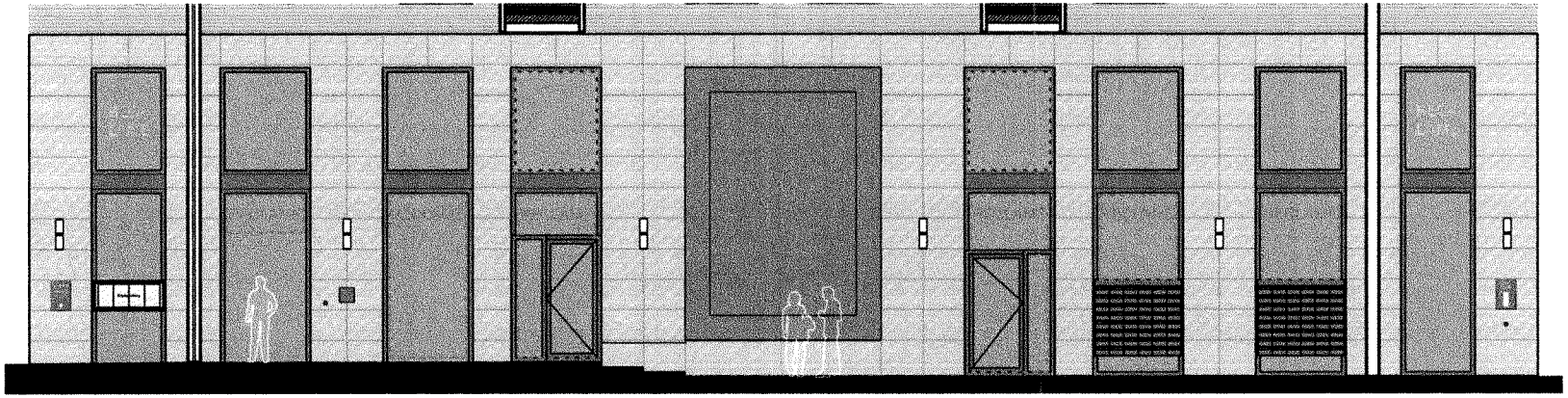
5031 / UO-07
A3 / -
16-07-2026

Reclame en gevelreglement
Commerciële ruimten

Reclameplan en gevelreglement commerciële ruimten



Gevels Binnenstraat noordzijde



Gevels Binnenstraat zuidzijde

RENVOOI

RECLAME

Letters boven de pui (blauwe zone)
-uitvoering als losse letters
-maximaal 0,5m hoog

RECLAME

Letters op het glas begane grond (rode zone)
- aan de binnenzijde van het gebouw
- uitvoering als losse letters
- maximaal 0,5m hoog
- glas binnen de aangegeven zone minimaal 75% helder glas

RECLAME

Letters op het glas verdieping (groene zone)
- aan de binnenzijde van het gebouw
- uitvoering als losse letters
- maximaal 0,5m hoog
- glas binnen de aangegeven zone minimaal 75% helder glas

Zone secundaire functies

Algemeen:
Reclames van de drie commerciële ruimtes in De Maasbode zijn qua vormgeving, plaatsing en positie op elkaar afgestemd

Reclame-uitingen op de natuursteen gevel zijn niet toegestaan

Reclame-uitingen en vlaggenstokken haaks op de gevel zijn niet toegestaan

Per commerciele ruimte wordt er altijd gekozen voor één van de drie postie-mogelijkheden (één kleur).
Het combineren van positiemogelijkheden is niet toegestaan

van Bergen Kolpa Architecten

Van Bergen Kolpa Architecten
Wijnstraat 96-b
3011 TR Rotterdam

BPD ontwikkeling
Poortweg 2
2612 PA Delft

De Maasbode
Uitvoerings ontwerp
Definitief

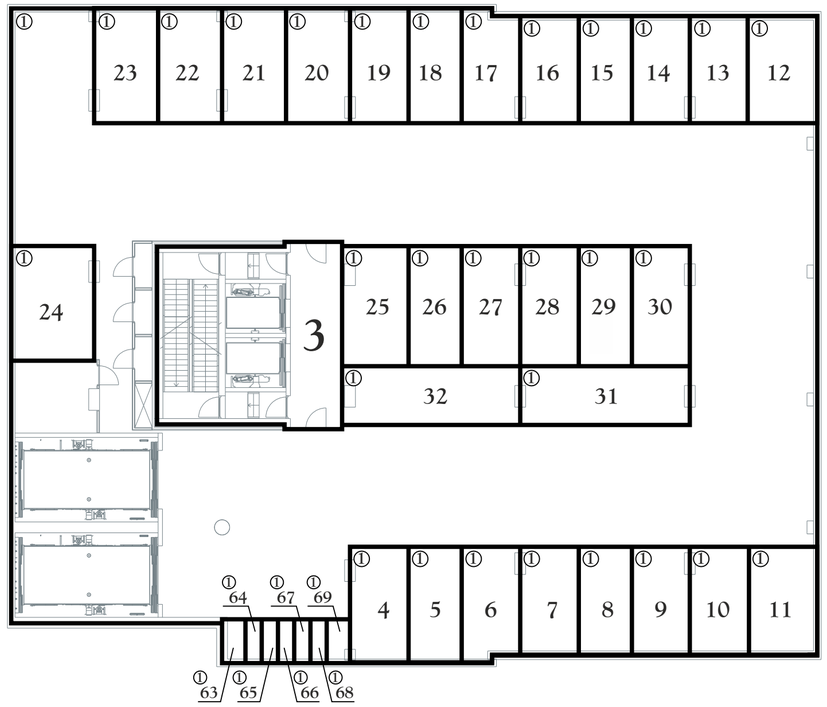
5031 / UO-07
A3 / -
16-07-2026

Reclame en gevelreglement
Commerciële ruimten

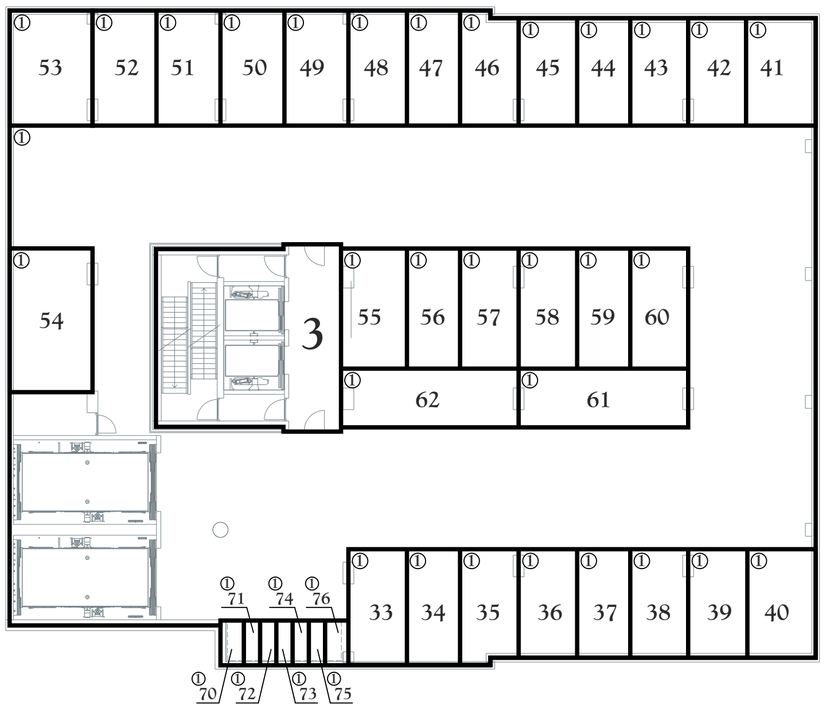
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



stallinggarage laag -1



stallinggarage laag -2



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

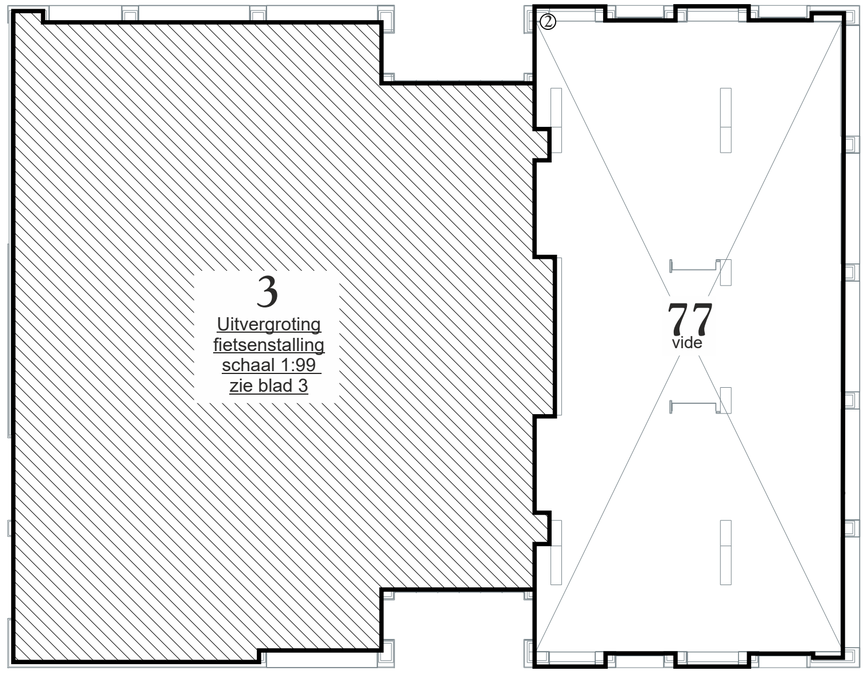
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 1 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

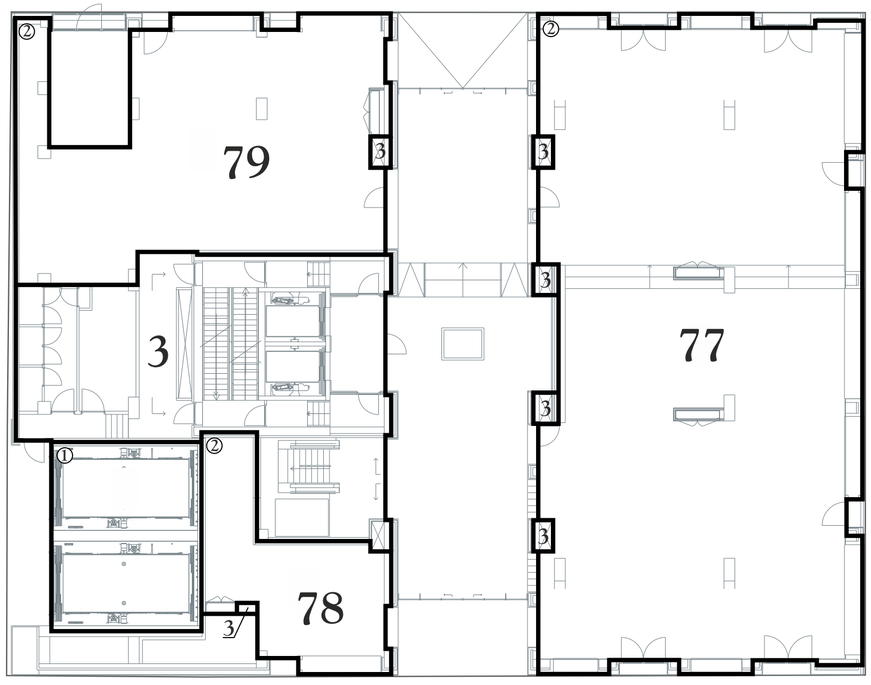
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



eerste verdieping



begane grond



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

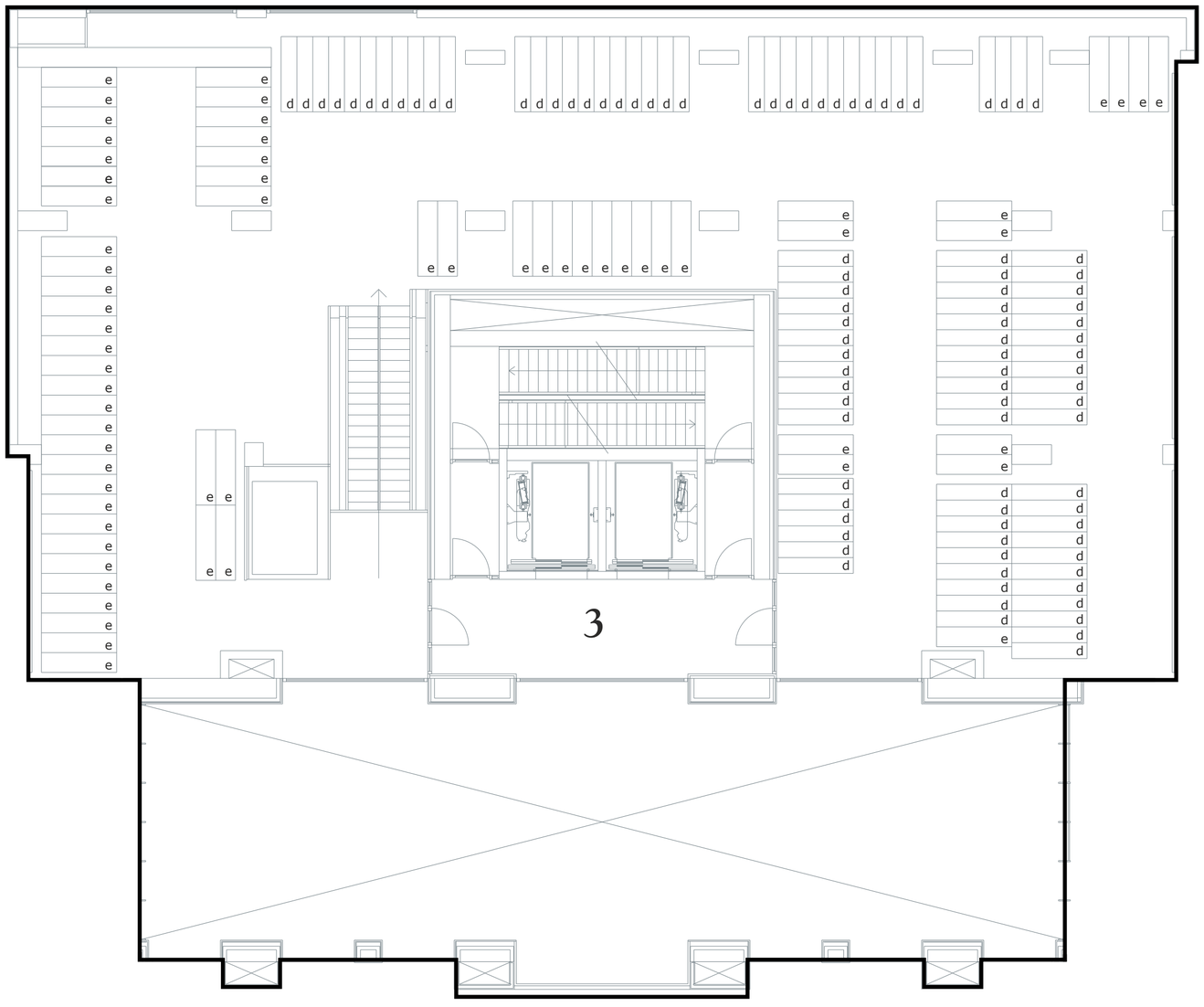
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 2 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex
- e Fietsstalplaats gebruik enkellaags
- d Fietsstalplaats gebruik dubbellaags (verticaal)

0 10 20
meters



eerste verdieping uitvergroting fietsenstalling schaal 1:100



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

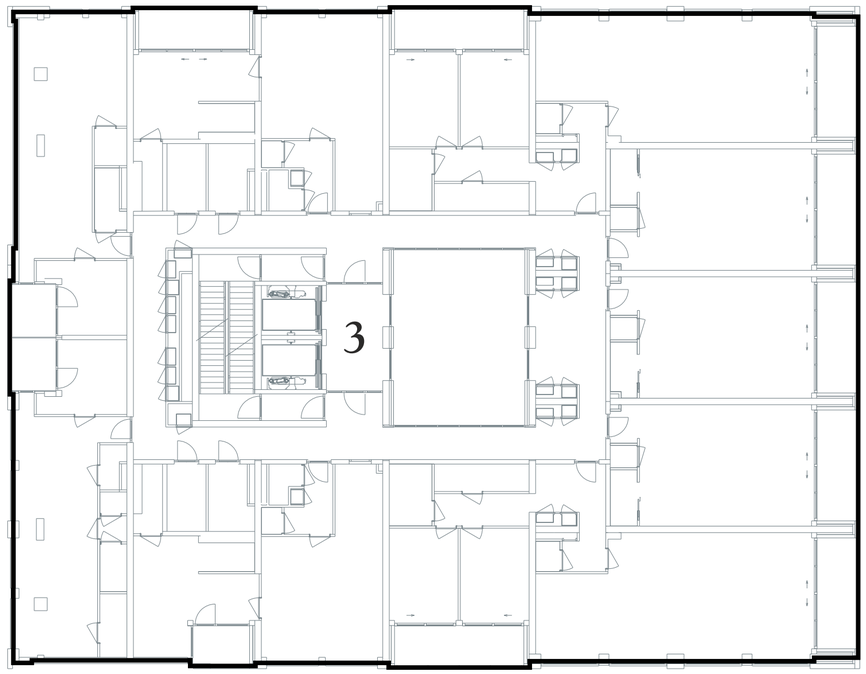
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 3 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

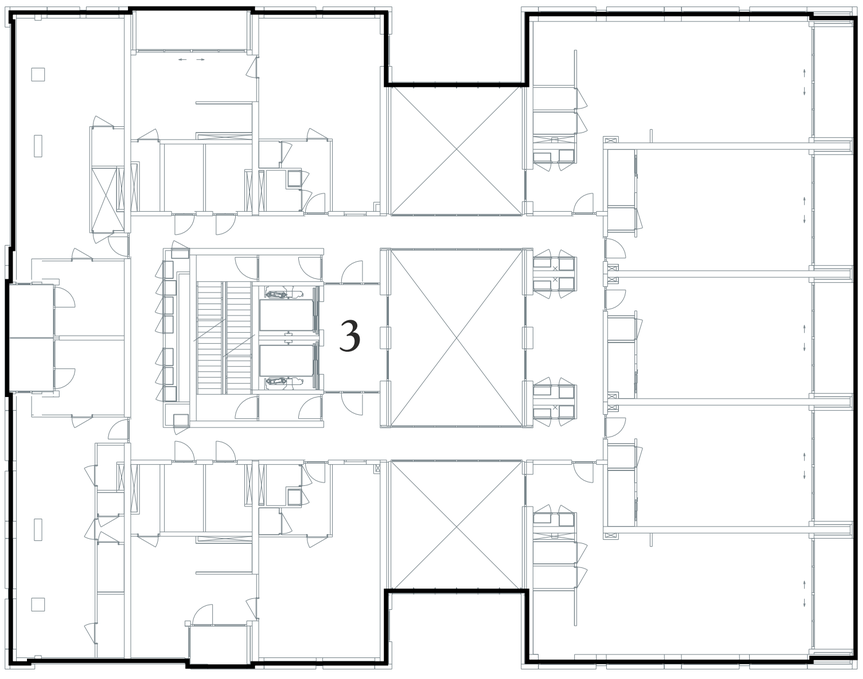
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



derde verdieping



tweede verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

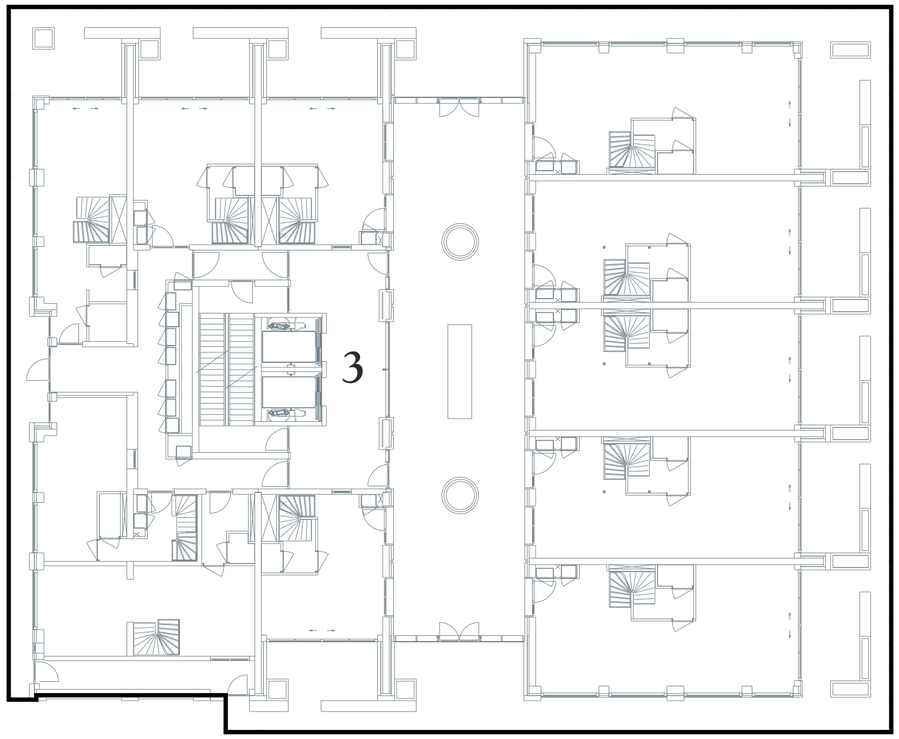
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 4 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

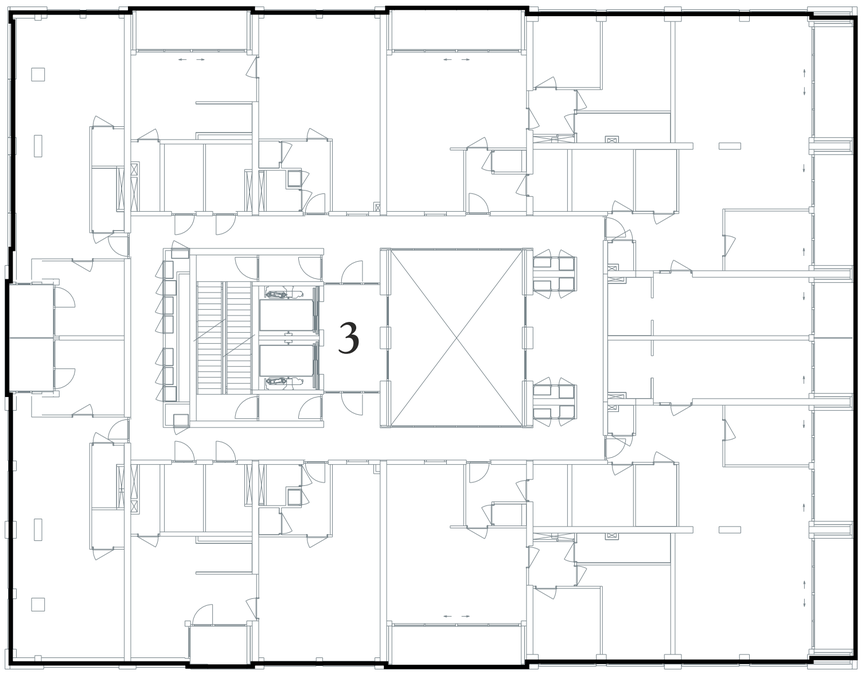
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



vijfde verdieping eerste bouwlaag



vierde verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

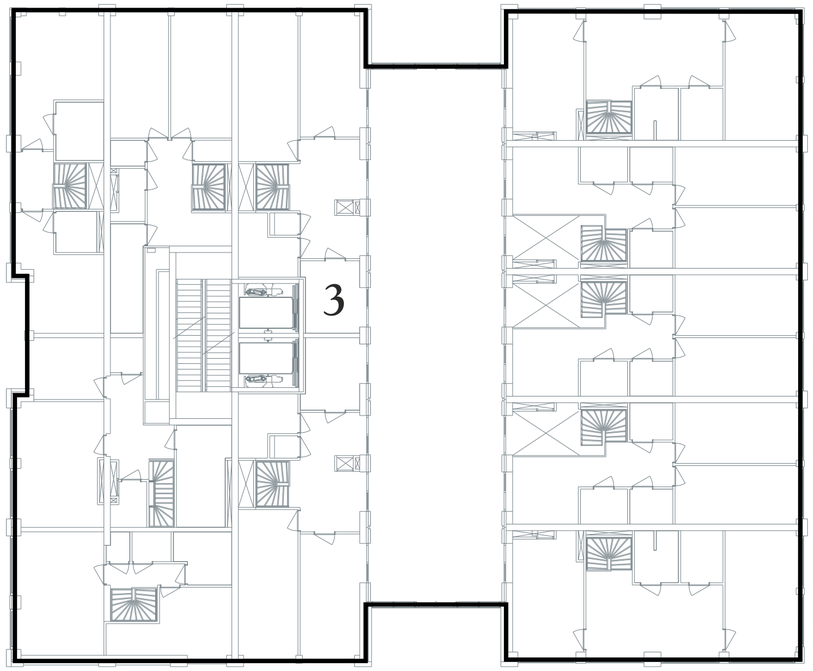
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 5 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

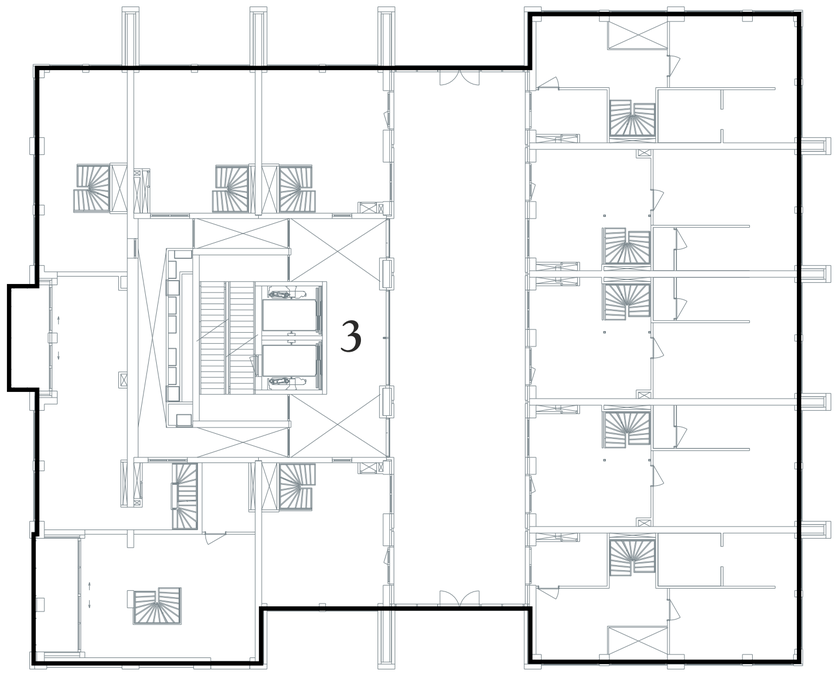
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



vijfde verdieping derde bouwlaag



vijfde verdieping tweede bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

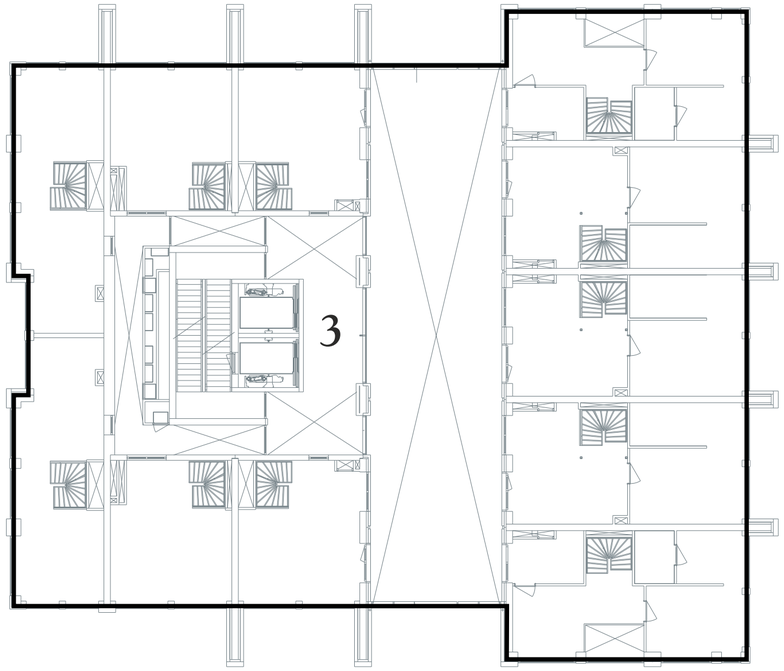
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 6 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

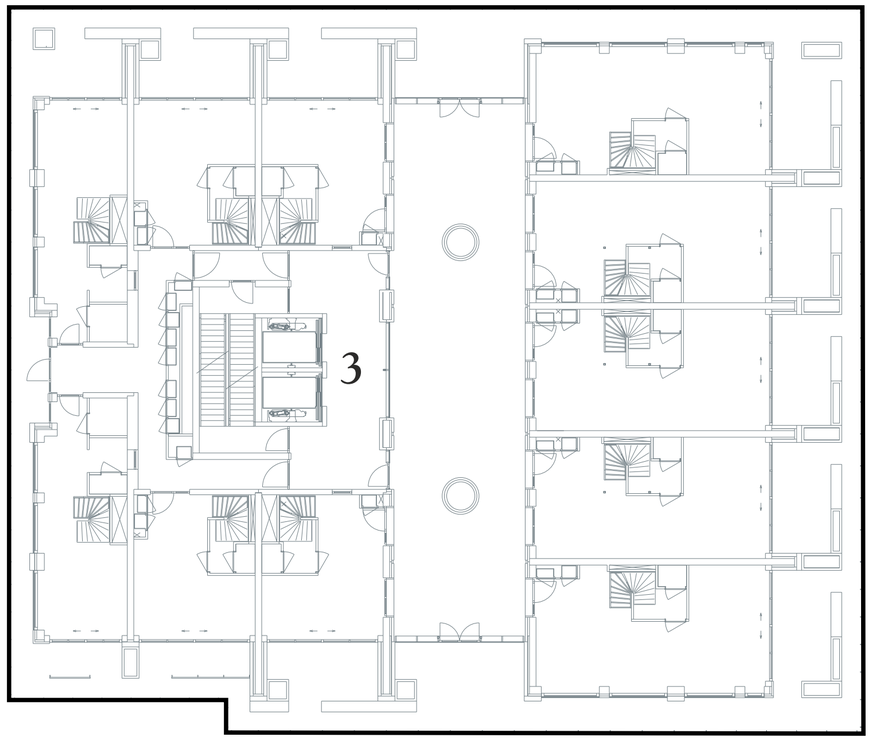
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



zesde verdieping tweede bouwlaag



zesde verdieping eerste bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

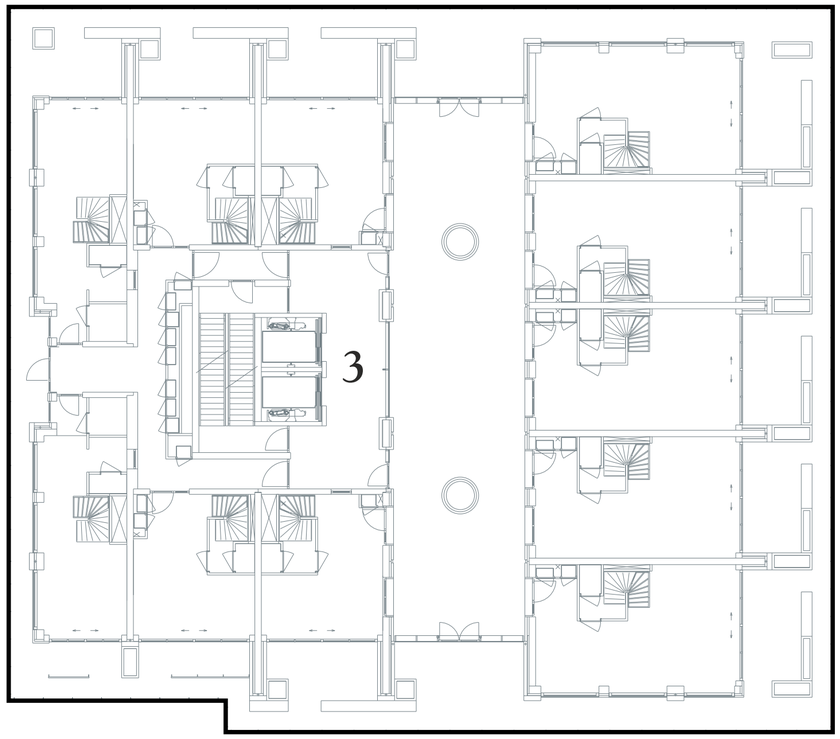
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 7 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

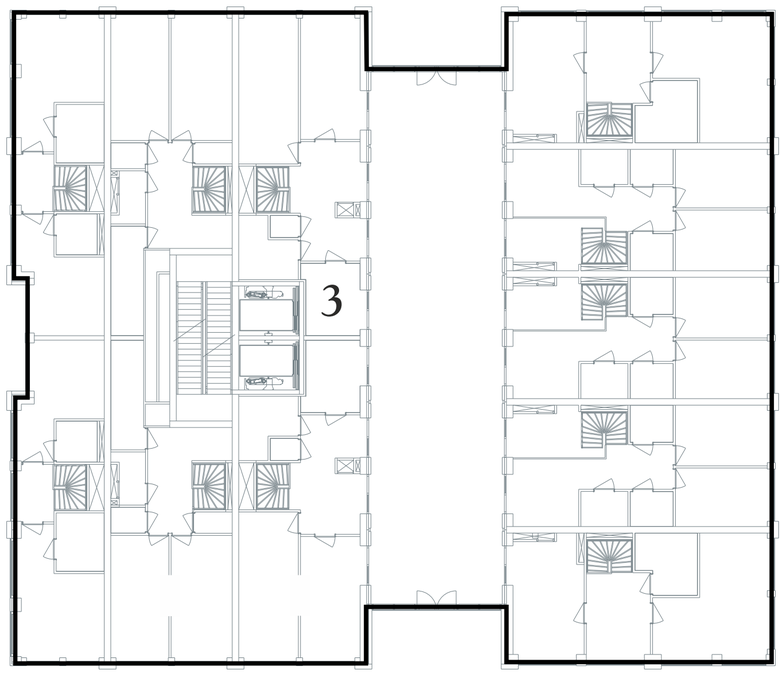
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



zevende verdieping eerste bouwlaag



zesde verdieping derde bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 8 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



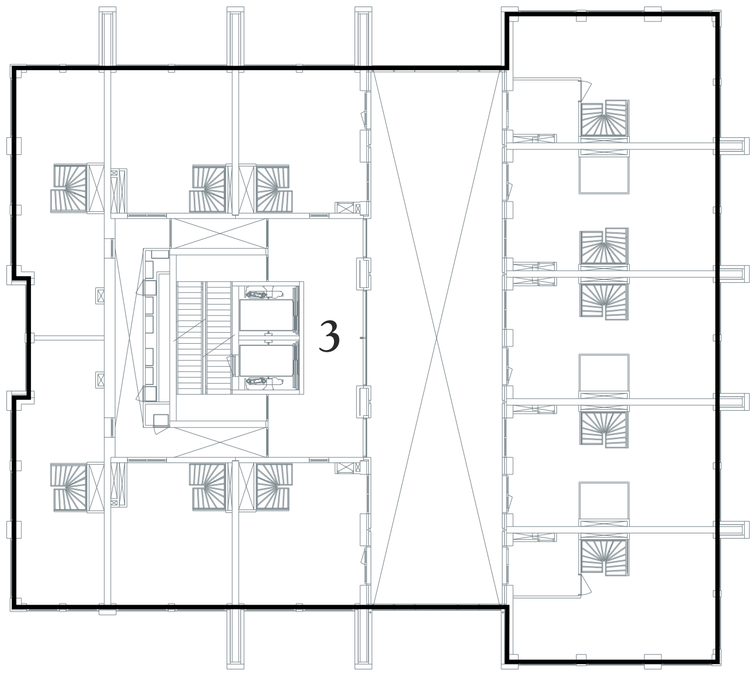
zevende verdieping derde bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



zevende verdieping tweede bouwlaag

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

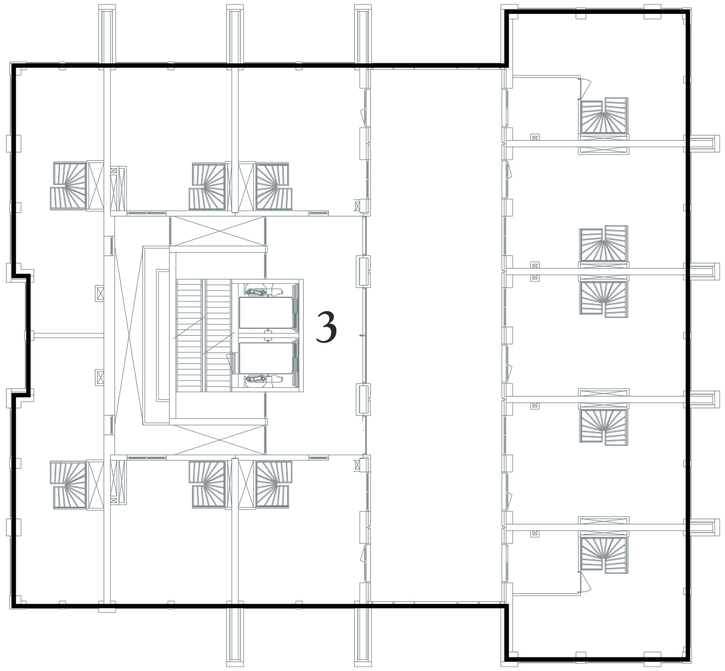
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 9 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

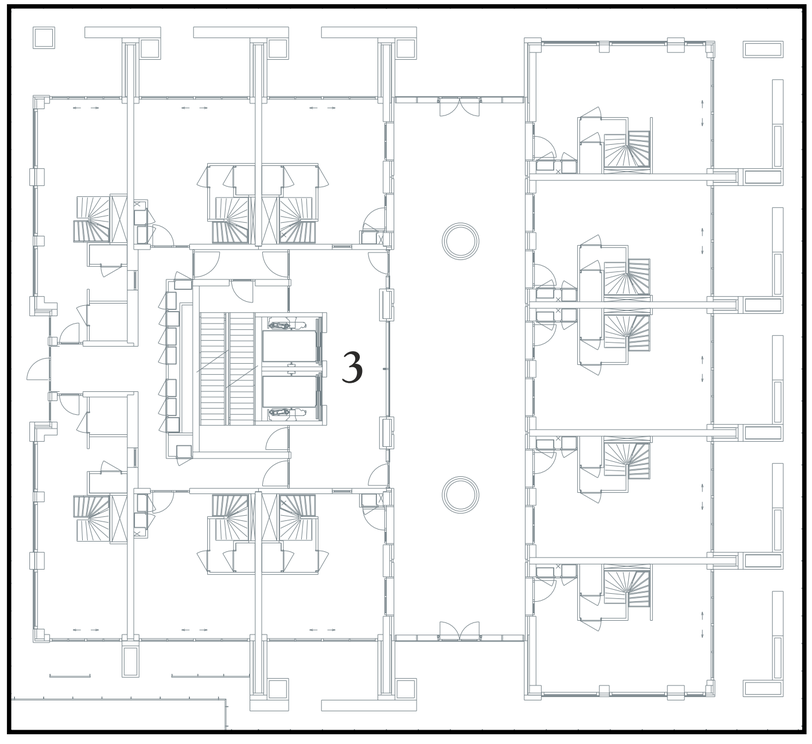
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



achtste verdieping tweede bouwlaag



achtste verdieping eerste bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

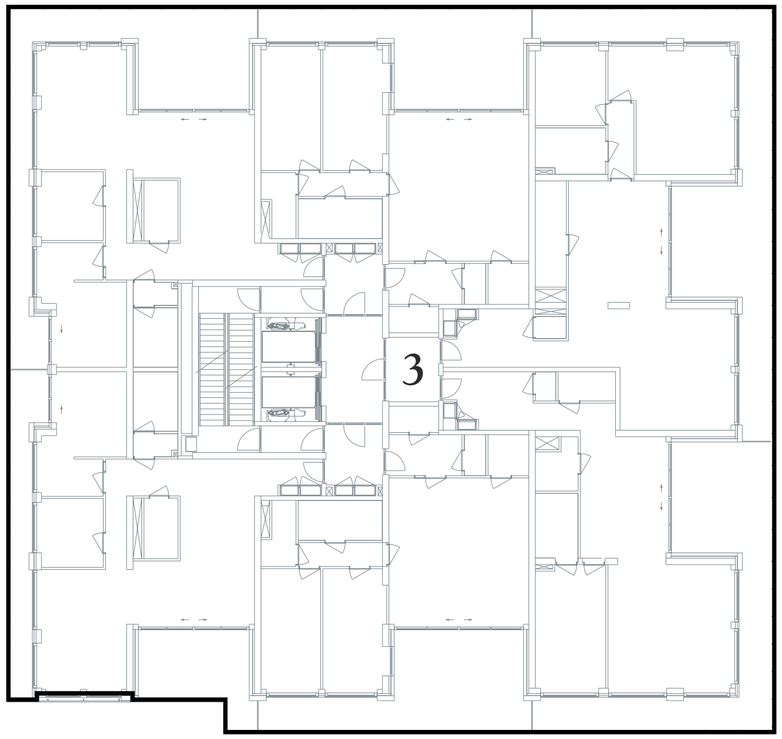
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 10 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



negende verdieping



achtste verdieping derde bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

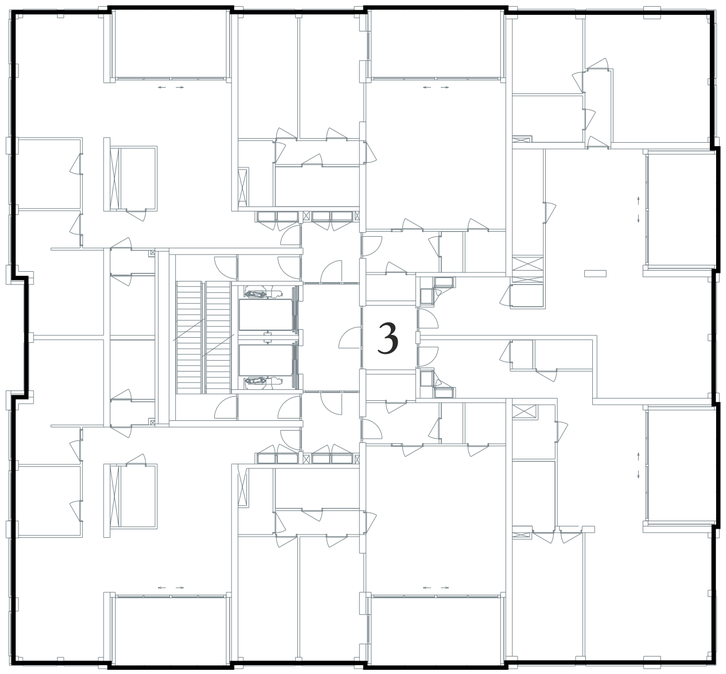
Werknummer:	2020-022
Getekend,	januari 2020
Versie:	21 december 2021
V. Versie:	28 november 2020
Blad	11 van 13 bladen
Schaal	1 : 200
Formaat	A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

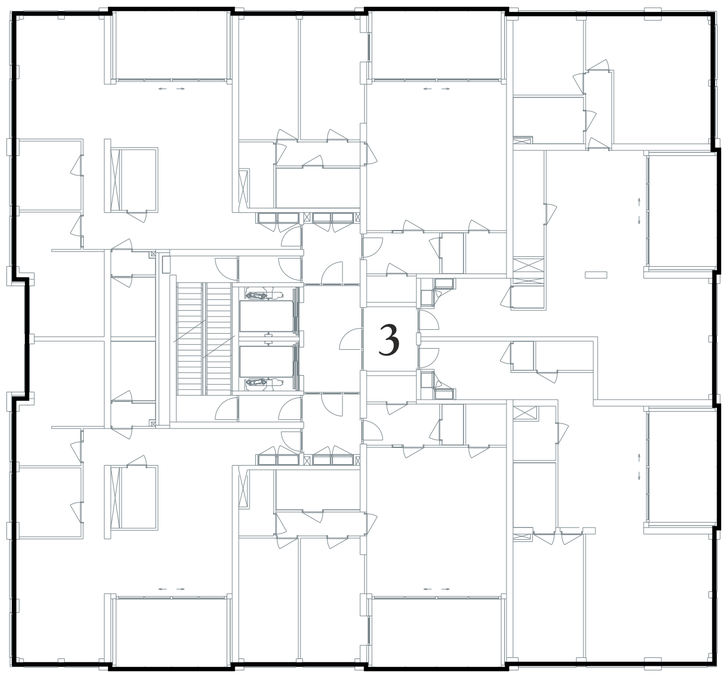
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



elfde verdieping



tiende verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

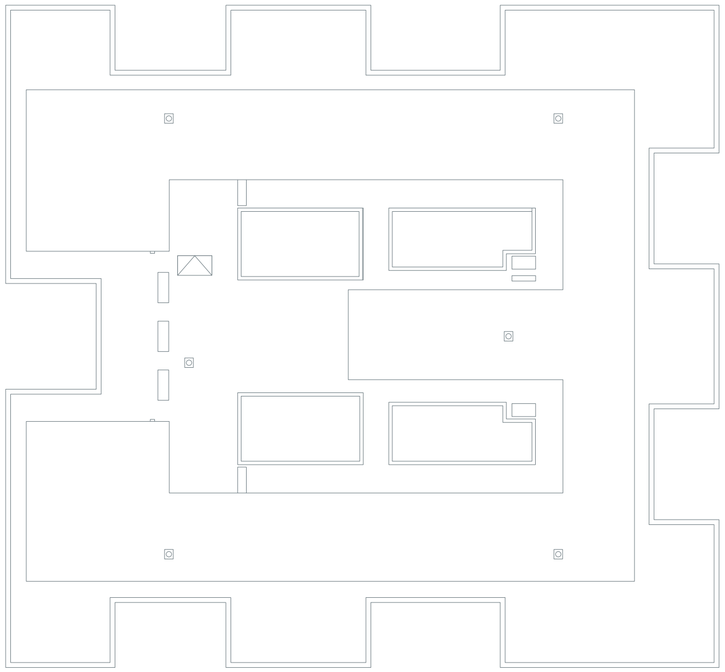
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 12 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



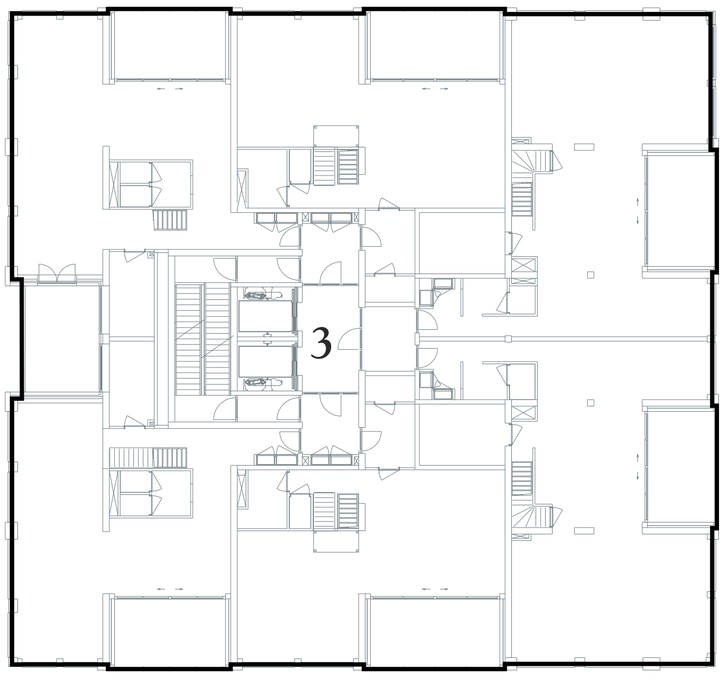
dakvlak



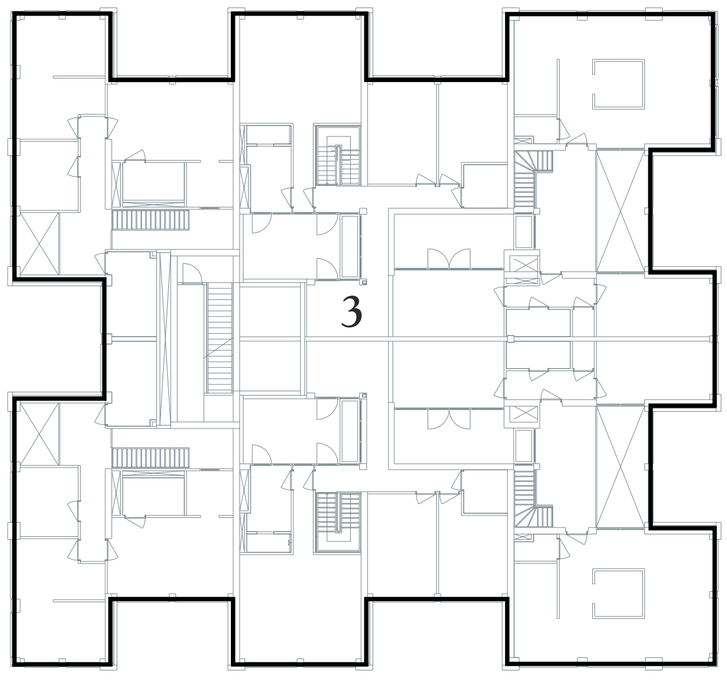
Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



twaalfde verdieping eerste bouwlaag



twaalfde verdieping tweede bouwlaag

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A2

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 3 appartementsrechten (A77 t/m A79) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A2

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 13 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

D135255/KLO/klo
De Maasbode te Rotterdam

Akte 4

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op tweeëntwintig december tweeduizend eenentwintig
verscheen voor mij, mr Christina Helena Loos, als toegevoegd notaris aan mr Klaas Johannes van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft:
mevrouw Angelique Cornelia Elisabeth Hulscher, als notarieel secretaresse werkzaam op het kantoor van Westvest Notarissen aan de Westvest 38, 2611 AZ Delft, geboren te Voorburg op twaalf mei negentienhonderdnegenennegentig;
die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, adres: IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158;
hierna ook te noemen: “de appartementseigenaar”.

Volmacht

Van de hiervoor genoemde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmachtverlening die aan de hierna vermelde akte van splitsing is gehecht en waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.
De verschenen persoon verklaarde als volgt.

Doel van deze akte

Het doel van deze akte is om het hierna omschreven hoofdappartementsrecht te splitsen in onderappartementsrechten, waardoor in het hoofdappartementsrecht afzonderlijke ruimten ontstaan die zijn bestemd tot gemeenschappelijk of tot privégebruik en om rechten en verplichtingen van de ondereigenaars en de oprichting van de vereniging van ondereigenaars vast te stellen.

1. Inleiding

1.1 rechtskeuze

Op deze akte is Nederlands recht van toepassing.

1.2 splitsingsvergunning

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 vereist.

2. Het hoofdappartementsrecht

De appartementseigenaar is enige rechthebbende tot:

het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de vierennegentig woningen met buitenruimten, bergingen, bin-

nenstraten, een fietsenstalling met tweehonderdnegenenveertig plekken, een entree met postbussen, technische ruimten, een trappenhuis en liften, en verder toebehoren, gelegen op laag -1, laag -2, de begane grond en de eerste tot en met de twaalfde verdieping van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 18 tot en met 212 (even nummers) te Rotterdam, ook bekend als **bouwnummers 1 tot en met 94**, kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 3;
het appartementsrecht maakt het twaalfduizend driehonderddrieënzestig/dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (12.363/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goed(eren), te weten:
de eigendom van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 2383, groot (ongeveer) vier are zevenennegentig centiare, en nummer 1249, groot zeven are elf centiare,
aan welk perceel 2383 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en grootte zijn toegekend;
bestemd voor de realisering van een gebouw met commerciële ruimten, wooneenheden en een stallingsgarage, plaatselijk bekend William Boothlaan 16 tot en met 214 (even nummers) en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam,
welke percelen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: "Eneco", zijn belast met:
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht Koudenet) voor onbepaalde tijd ten behoeve van:

a. het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het gebouw (Koudenet), en
b. de leiding van Eneco die de binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting Koudenet),

met toebehoren,
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht SW) voor onbepaalde tijd ten behoeve van de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting SW), met toebehoren,

hierna ook te noemen: "het hoofdappartementsrecht".

2.1 Verkrijging door de appartementseigenaar

Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is door Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. verkregen bij een akte van levering op

grond van koop, verleden op negentien december tweeduizend vijf voor mr K.A. den Hartog, destijds notaris gevestigd te Rotterdam.
Een afschrift van die akte van levering is op diezelfde dag ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 40866, nummer 171.
Uit die akte van levering blijkt van:
- kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Bij een akte van statutenwijziging op vijf januari tweeduizend negen verleden voor mr J.J.C.A. Leemrijse, notaris te Amsterdam, werd de naam van Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Van vorenstaande naamswijziging blijkt tevens uit een afschrift van een akte houdende proces-verbaal, opgemaakt op achtentwintig januari tweeduizend negen door mr drs L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam.
Een afschrift van die akte is op negenentwintig januari tweeduizend negen ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 56192 nummer 13.
Bij een akte van statutenwijziging op eenendertig december tweeduizend veertien verleden voor mr H.A. de Wit, destijds notaris te Amersfoort, werd de naam van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. gewijzigd in: BPD Ontwikkeling B.V.
Van vorenstaande naamswijziging blijkt tevens uit een kadasterverklaring opgemaakt op tweeëntwintig januari tweeduizend vijftien door genoemde notaris De Wit.
Een afschrift van die verklaring is op drieëntwintig januari tweeduizend vijftien ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 65608 nummer 91.
Het in de splitsing in appartementsrechten betrokken registergoed is gesplitst in appartementsrechten bij een akte van splitsing verleden eerder vandaag voor mr C.H. Loos, als toegevoegd notaris aan mr K.J. van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft. Bij deze akte is het hoofdappartementsrecht ontstaan.
Een afschrift van die akte zal worden ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4.

2.2 Rechten en beperkingen

Het hoofdappartementsrecht is niet belast met hypotheekrechten en beslagen.
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het hoofdappartementsrecht wordt verwezen:
I. een akte van levering, op vijftien februari tweeduizend twee verleden voor mr O.W. de Jong, destijds notaris te Den Haag.
Een afschrift van die akte is op achttien februari daarna ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Rotterdam in register 4, deel 21944, nummer 20, waarbij het in die akte vermelde perceel 993 inmiddels is overgegaan in (onder andere) het perceel 2383.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"***voor wat betreft het verkochte (3) sub a***:
een akte van levering, op dertig juni negentienhonderd zevenenzestig verleden voor een plaatsvervanger van J.P. de Jong, destijds notaris te Amsterdam, welke akte is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drie juli negentienhonderd zevenenzestig in het register Hypotheken 4 in deel 3809 nummer 133, luidende:
(begin citaat)
"Te dezer zake wordt verwezen naar

A. een akte elf September negentienhonderd twee en vijftig verleden voor notaris P.C. Kooyman te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 993, groot vijf aren en drie en twintig centiaren, waarin woordelijk staat vermeld:
   a. dat de bebouwing, welke zal worden gesticht op de grond op de bij deze akte behorende tekening met kavel 15 aangeduid, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voorwinkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats of werkplaats en die te stichten op de grond op bedoelde tekening met kavel 24 aangegeven, voor geen ander doel dan een transformatorhuisje;
   b. dat in de te stichten bebouwing op kavel 15 slechts één dienstwoning mag worden gemaakt, waarvan de oppervlakte hoogstens een/derde deel van de overige ruimten bedraagt en niet groter is dan negentig vierkante meter. De dienstwoning mag niet worden verhuurd aan personen, die niet werkzaam zijn in het bedrijf, dat in het pand gevestigd is;
   c. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 15 niet meer dan vijftien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil en niet minder dan veertien meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
   d. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing van kavel 24 maximaal vier meter vijftig centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen;
   e. dat de sub c en d genoemde bebouwing horizontaal moet worden afgedekt;
   f. dat voor het gebouw of voor elk tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, een toegang zal worden gemaakt en in stand gehouden tot de aangrenzende expeditiehof, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;
   g. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;
   h. dat de verkrijgster verplicht is eventueel onbebouwd blijvende grond op haar kosten van de aangrenzende expeditiehof en gemeentegrond af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te houden, respectievelijk door middel van een op eigen terrein op te trekken muur ter hoogte van twee *meter vijftig centimeter en op een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, zullende, zo de verkrijgster in gebreke mocht blijven, de Gemeente - ook zonder rechterlijke tussenkomst - zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de verkrijgster aan de gemeente verschuldigde van haar te vorderen;*
   i. dat de verkrijgster gehouden is aan de Gemeente Rotterdam een bijdrage te betalen in de van gemeentewege te maken kosten van onderhoud en bediening van voormelde expeditiehof, welke bijdrage jaarlijks door Burgemeester en Wethouders volgens een van gemeentewege vast te stellen tarief wordt bepaald en binnen veertien dagen na schriftelijke opgave van Burgemeester en Wethouders ten kantore van de Gemeente ontvanger moet worden voldaan;
   j. dat de verkrijgster en haar eventuele opvolgers in de eigendom verplicht zijn voor negentien November negentienhonderd een en zestig de afbouw van het gebouw te voltooien tot een hoogte als a, b, c is genoemd;

k. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met j gestelde bepalingen, de verkrijgster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeurt van een duizend zes honderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

l. dat, onverschillig, of het sub m bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met j op de verkrijgster gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar, door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub k bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

m. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met l gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen, op straffe van een boete van zestienduizend gulden, door de overdragende partij, die dit verzuimt, en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven; ook de sub m gestelde bepaling zal op *straffe van eenzelfde boete van zestienduizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen;*

n. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder a tot en met h opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt geacht te zijn verleend voorzover de verleende bouwvergunning afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt alleen voor het betreffende ontwerp;

o. dat de verkrijgster op het haar toegewezen perceel de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten behoudens overmacht, te constateren door Burgemeester en Wethouders;

p. dat indien de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven een boete verbeuren van zestienhonderd gulden ten behoeve van de Gemeente Rotterdam;

q. dat ingeval de verkrijgster of haar rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid, zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichtingen op te leggen de bouw zonder onderbreking voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;

r. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijgster aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijgster, aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof zij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;

s. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen terrein alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders, die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden, ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;

t. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de daaraan verbonden bepalingen niet zijn nagekomen, de tot vervreemding overgegane verkrijgster verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;

u. dat enzovoort;

w. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom, zomede de gebruikers van het op de grond te stichten gebouw, van de gemeenschappelijke expeditiehof mogen gebruik maken ten behoeven van het in het gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan een van gemeentewege vast te stellen gebruiksregeling;

x. dat de verkrijgster en haar opvolgers in de eigendom in of aan de naar de expeditiehof gekeerde gevel van het gebouw op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht- en transportkozijnen mogen hebben;

ij. de onder w en x genoemde rechten worden verleend onder voorwaarde, dat de sub i opgenomen verplichting tot betaling van de jaarlijkse bijdrage in de kosten van onderhoud en bediening van de expeditiehof stipt wordt nagekomen;"

B. een akte, dertig Juni negentienhonderd vier en zestig, verleden voor notaris J.C. in 't Hout te Rotterdam, betreffende het perceel kadastraal bekend Gemeente Rotterdam sectie AG nummer 1249 groot zeven are en elf centiare, waarin woordelijk staat vermeld:

a. dat de bebouwing, welke op het toegewezen goed wordt gesticht, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan respectievelijk voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats en werkplaats;

b. dat het toegewezen goed volledig moet worden bebouwd;

c. dat de sub a genoemde bebouwing, waarvan de gevelhoogte niet meer dan vijftien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil en niet minder dan veertien en een halve meter boven Normaal Amsterdams Peil mag bedragen, horizontaal moet worden afgedekt;

d. dat voor de begane grondverdieping van het gebouw of voor elke tot afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan, grenzende aan de Witte de Withhof een toegang tot deze hof zal worden gemaakt en in stand gehouden daar waar het toegewezen terrein aan bedoelde hof grenst, een en ander op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze;

e. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen - naar genoegen van Burgemeester en Wethouders - in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en toegang;

f. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing, te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;

g. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de op het toegewezen goed te stichten bouwmuren voor rekening van de verkrijger naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;

h. dat de verkrijger gehouden is er voor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de tweede afdeling van de derde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:

1. er geen vereniging bestaat van de eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;

2. *het - volgens het in artikel 638f, ten vierde, van het Burgerlijk Wetboek bepaalde - in de akte van splitsing op te nemen reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren alszodanig tegenover de gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;*

i. *dat het - ongeacht een eventueel krachtens enige publiekrechtelijke regeling verleende vergunning voor het plaatsen van benzinepompen - verboden is de op het toegewezen terrein te stichten opstal dan wel dit terrein of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij dit terrein;*

j. *dat van het sub i bepaalde slechts kan worden afgeweken bij nadere naar deze akte verwijzende schriftelijke privaatrechtelijke overeenkomst, zelfs indien door enige gemeentelijke instantie reeds een publiekrechtelijke vergunning is verleend, aan welke overeenkomst voorwaarden en bepalingen kunnen worden verbonden, welke kunnen inhouden een extra- betaling.boven de grondprijs, hetzij door een bedrag ineens, hetzij door een jaarlijkse betaling;*

k. *dat de verkrijger zomede de gebruikers van de op het toegewezen terrein te stichten gebouw van de aangrenzende expeditiehof (Witte de Withhof) mogen gebruik maken ten behoeve van het. in bedoeld gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan de hiervoor van gemeentewege vastgestelde gebruiksregeling;*

l. *dat in de gevel van het gebouw, grenzende aan de Witte de Withhof op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht en transportkozijnen mogen worden gemaakt en in stand gehouden;*

m. *dat Burgemeester en Wethouders onder verwijzing naar deze akte toestemming kunnen verlenen af te wijken van de voorschriften omtrent de bebouwingsmogelijkheden zoals sub a tot en met* c *omschreven, aan welke toestemming voorwaarden en bedingen kunnen worden verbonden, welke mede betrekking hebben op het betalen van een bedrag, - dat - zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, in overeenstemming zal zijn met de ter effectuering van de meerdere bebouwing, toe te laten meerdere bebouwingsmogelijkheid en zulks op basis van het ten dage van de aanvang der uitbreiding geldende prijspeil;*

n. *dat Burgemeester en Wethouders van de onder a tot en met c opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt - met uitzondering voor wat het sub e bepaalde betreft, geacht te zijn verleend voorzover het goedgekeurde en in uitvoering zijnde ontwerp afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt niet voor latere verbouwingen of herbouw;*

o. *dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met i, k, l gestelde bepalingen, de verkrijger voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van zestienhonderd gulden, ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenaar tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders, is opgeheven;*

p. *dat, onverschillig of het sub q bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub a tot en met i, k, l op de verkrijger gelegde verplichtingen op alle volgende eigenaren toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar door wie één of meer van deze bepalingen is overtreden, of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn tot toepassing van de sub o bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;*

q. dat bij elke overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan, in elke akte van overdracht de sub a tot en met p gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard, een en ander op straffe van een boete van zestienduizend gulden door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;
deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;
ook de sub q gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van zestienduizend gulden ten bate van de gemeentekas bij de toepassing waarvan eveneens het zo-even bepaalde zal gelden, in elke akte van overdracht van het toegewezen goed of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen en voor de verkrijger bindend verklaard;

r. dat de verkrijger op het hem toegewezen goed de aangevangen bouw zonder onderbreking zal voortzetten, behoudens overmacht te constateren door Burgemeester en Wethouders;

s. dat indien de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden nalatig zijn in het regelmatig voortzetten van de bouw, zij in gebreke zijn op de dag, waarop zij bij aangetekend schrijven door Burgemeester en Wethouders in gebreke zijn gesteld en zij alsdan door het enkele feit van de ingebrekestelling voor iedere maand, dat zij in gebreke blijven boete verbeuren van zestien honderd gulden ten behoeve van de gemeente Rotterdam;

t. dat ingeval de verkrijger of zijn rechtverkrijgenden het perceel vervreemden, voordat de bouw is voltooid zij verplicht zijn in de akte van overdracht aan de nieuwe verkrijger en zijn eventuele opvolgers in de eigendom de verplichting op te leggen de bouw zonder onderbreken voort te zetten en vorenstaand boetebeding op te leggen;

u. dat indien de opvolgers in de eigendom in gebreke zijn met het regelmatig voortzetten van de bouw en door nalatigheid van de verkrijger aan bedoelde opvolgers in de eigendom geen boete kan worden opgelegd, de verkrijger aan wie het onroerend goed heden is toegewezen, deze boete zal betalen alsof hij zelf in gebreke ware met het regelmatig voortzetten van de bouw;

v. dat zolang de bouw niet is voltooid, het toegewezen goed alleen mag worden vervreemd, nadat daarvoor toestemming is verkregen van Burgemeester en Wethouders die aan die toestemming voorwaarden en bedingen kunnen verbinden ook wat betreft een eventuele bijbetaling op de hiervoor gemelde waarde van de grond;

w. dat indien die vervreemding toch zonder bedoelde toestemming is geschied, of de aan deze toestemming verbonden bepalingen niet zijn nagekomen de tot vervreemding overgegane verkrijger verplicht is, zelfs zonder dat daarvoor een rechterlijke uitspraak nodig is, terstond aan de Gemeente Rotterdam een boete van zestien duizend gulden te betalen;"

De verkoper garandeert echter, dat voormelde aangehaalde persoonlijke verplichtingen door haar zijn nagekomen en uitgevoerd overeenkomstig het in voormelde akten (laatste aankomsttitels) gestipuleerde en indien en voorzover zulks niet het geval is daartoe door de gemeente Rotterdam (de vorige verkoper) ontheffing is verleend, weshalve verkoper de koper te dezer zal vrijwaren voor namaning."
(einde citaat);"
enzovoorts
*"**voor wat betreft het verkochte**:*

voormelde titels van aankomst, luidende:
(begin citaat)
"12. Milieubepaling. Kwalitatieve verplichting. Kettingbeding.
12.1 Voor zover met betrekking tot de milieukundige toestand (daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en asbesthoudende stoffen) van het Verkochte een (verkennend) onderzoek is gedaan naar eventuele verontreiniging, blijkt daarvan uit de rapportage die is opgenomen in de stukken welke behoren bij de Koopovereenkomst. Koper is bekend met het feit dat er door Verkoper geen nader / ander onderzoek is gedaan.
12.2 Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als sub 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.
12.3 Mocht blijken dat die milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening.
Koper vrijwaart bij deze Verkoper voor alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van de milieukundige toestand van het Verkochte daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond en/of grondwater.
Het in dit nummer bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolgers van Koper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
12.4 Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit nummer bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard."
(einde citaat)"

De hiervoor aangehaalde onder A. en B. vermelde bepalingen hierna samen ook te noemen: "de Bepalingen".

II. een akte van ontheffing en/of wijziging privaatrechtelijke bepalingen, op zestien juni tweeduizend eenentwintig verleden mr C.H. Loos, toegevoegd notaris, toegevoegd aan mr K.J. van den Dool, notaris gevestigd in de gemeente Delft. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"4. Bepalingen en voorwaarden

De gemeente en de grondeigenaar leggen mitsdien bij deze akte de voorwaarden en bepalingen vast, in aanvulling op casu quo in afwijking van de Bepalingen, welke aanvullingen casu quo afwijkingen luiden als volgt:"

enzovoorts

"2. De grondeigenaar is verplicht het registergoed te herontwikkelen tot het door haar voorgestelde project De Maasbode, bestaande uit een totaal programma van eenentwintigduizend zeshonderdzesenveertig vierkante meter (21.616m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) met woningen, vijfentwintig bergingen, een gezamenlijke fietsenstalling en een commercieel programma van circa vijfhonderd achtennegentig vierkante meter (598 m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) (conform het voorontwerp '5031-VO-CONCEPT-20í8040524'). De grondeigenaar dient het registergoed te gebruiken overeenkomstig de opzet als bepaald in de vorige zin. Het overige bepaalde in de Bepalingen is onverminderd van kracht.
3. De ontheffing en voorwaarden worden verleend krachtens de Bepalingen die van toepassing zijn op het registergoed, en onder voorbehoud van alle aan de realisatie van het project publiekrechtelijk te stellen eisen.
4. De ontheffing treedt in werking de dag na het verlijden van de onderhavige akte."

III. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht Koudenet), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig, verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te

Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82441, nummer 194, in deze akte zijn van toepassing verklaard:
- de Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude", en
- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z).
In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.
Artikel 1.

1. *In de akte wordt verstaan onder:*
   a. *Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.*
   b. *Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".*
   c. *Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Onroerende Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".*
   d. *Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.*
   e. *Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.*
   f. *A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.*
   g. *Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.*
   h. *Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.*
   i. *Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).*
   j. *Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een be-*

sloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.

k. Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.

l. Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.

m. Exploitatiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.

n. Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.

o. Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.

p. Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.

q. Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.

r. Interne Distributienet: het inpandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).

s. Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.

t. Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.

u. Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.

v. Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris te verlijden. Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.

w. Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.

x. Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in deze akte. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.

y. Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst tezamen, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.

z. Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4 a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca).

aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.

bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.

2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"Vestiging recht van opstal

De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht Koudenet op het Registergoed, ten behoeve van het Koudenet en de Aansluiting Koude met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

"Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

1 Het hiervoor bedoelde Opstalrecht Koudenet houdt in het recht van Eneco:

a. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet in de grond van het Registergoed (inclusief het verbindend leidingwerk vanaf de Cooltoren Voorziening naar de technische ruimte in het Gebouw), zoals is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte ZR-tekening; en

b. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van het Koudenet en de Aansluiting Koude met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en

c. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting Koude, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening- geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.

2. Het Opstalrecht Koudenet wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.

3. Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht Koudenet indien de Aansluiting Koude op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting Koude krachtens de Exploitatieovereenkomst.

4. De vestiging van het Opstalrecht Koudenet geschiedt om niet.

5. Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht Koudenet aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht Koudenet casu quo het Koudenet en de Aansluiting Koude.

6. Het Opstalrecht Koudenet houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar het Koudenet en de Aansluiting Koude, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.

7. De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.

8. *Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.*
   De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.
9. *De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het Opstalrecht Koudenet is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.*

<u>Kettingbeding</u>
De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.
Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht Koudenet ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.

<u>Vestiging erfdienstbaarheid</u>
Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:
- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,*

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht Koudenet betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.
Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht Koudenet eindigt.

<u>Algemene Voorwaarden</u>
Het Opstalrecht Koudenet wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:
"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).

Inhoudsopgave
Artikel 1 Begripsomschrijvingen
Artikel 2-3 Belast perceel
Artikel 4 Schadevergoeding
Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur
Artikel 9 Geschillenregeling
Artikel 10 Ontbinding
Artikel 11 Kosten
Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

***Eigenaar**: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*

***Bedrijf** : Eneco Warmtenetten B.V.;*

***Belaste perceel**: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*

***Overeenkomst**: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*

***Werken**: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*

***Bijbehoren**: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*

BELAST PERCEEL

Artikel 2

1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaam- heden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
2. *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
3. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*

d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.

4 De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:

a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;

b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;

c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

5 Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.

6 Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

1 Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

2 Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.

3 Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

1 Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.

2 Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 8

1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken defini-

tief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.

2 *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*

3 *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.*

4 *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1 *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*

2 *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*

3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*

4 *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10

1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*

2 *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De eigenaar zal:

a. *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*

b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:

a. *artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht Koudenet voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.*
b. *het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht Koudenet gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht Koudenet geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."*

IV. een akte vestiging opstalrecht (Opstalrecht SW), op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig verleden voor mr J. Roozeboom, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift diezelfde dag is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register 4, deel 82450, nummer 5, in deze akte zijn van toepassing verklaard:
- de Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen, en
- de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen", versie juli tweeduizend acht (A.V.Z.).
In die akte is verder onder meer woordelijk vermeld:

Begin citaat

"Definities.
Artikel 1.

1. *In de akte wordt verstaan onder:*
    a. *Aansluiting: alle Aansluitingen gezamenlijk.*
    b. *Aansluiting SW: de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte Regio Zuid-Holland en Amstelveen".*
    c. *Aansluiting Koudenet: de leiding van Eneco die de Binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de Leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de Demarcatie. Hierop zijn van toepassing: Technische Aansluitvoorwaarden en "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor koude".*
    d. *Aansluitovereenkomst: de overeenkomst voor aansluiting van de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf aan is gegaan met BPD Ontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1A, mede kantoorhoudende te Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en Van Wijnen Stolwijk B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudend te Stolwijk, Benedenkerkseweg 48 (2821 LD) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29007775, gelijktijdig met het aangaan van de Exploitatieovereenkomst.*
    e. *Aansluitvoorwaarden: de documenten genaamd (i) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2011 voor warmte regio Zuid-Holland en Amstelveen" en (ii) "Aansluitvoorwaarden Eneco 2012 voor Koude", die beide deel uitmaken van de Technische Aansluitvoorwaarden.*

f. A.V.Z.: Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichtingen, versie juli tweeduizend acht.
g. Binneninstallatie: het tot het Gebouw behorende afgifte systeem dat bestemd is voor de toe- en afvoer van Energie, zoals aangegeven op de Demarcatietekening in de aan de Overeenkomst aangehechte Technische Aansluitvoorwaarden.
h. Cooltoren Voorziening: de energievoorziening welke volledig in eigendom is van Eneco gelegen aan Baan 38-66 (even nummers) (3011 CC) te Rotterdam, welke voorziening in de Aansluitovereenkomst voor de levering van Energie (koude) aan het Gebouw gebruikt zal worden.
i. Demarcatie (-tekening): de scheiding tussen de eigendommen van Eigenaar en de eigendom van de Energievoorziening van Eneco, zoals beschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden en is aangegeven op de daarin opgenomen Demarcatie (-tekening).
j. Eneco Leveringsbedrijf: Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Marten Meesweg 5, 3068 AV Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24242021.
k. Energie: warmte voor ruimteverwarming, koude, en warm tapwater.
l. Energievoorziening: de Aansluitingen SW en Aansluitingen Koudenet tezamen.
m. Exploitatiemoment: het moment dat Eneco start met de exploitatie van de Energievoorziening en levering van Energie aan het Gebouw zijnde uiterlijk bij oplevering van de eerste woning of commerciële ruimte van het Gebouw.
n. Exploitatieovereenkomst: de overeenkomst voor de Energievoorziening die Eneco Leveringsbedrijf is aangegaan met BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, gelijktijdig met het aangaan van de Aansluitovereenkomst.
o. Gebouw: de onroerende zaak gelegen aan het adres Schiedamse Vest 111, 3012 BH te Rotterdam, plaatselijk bekend als Maasbode.
p. Gebouweigenaar(s): de juridische eigenaar(s) casu quo beperkt gerechtigde(n) van het Gebouw op enig moment.
q. Gebruiker: de (rechts)persoon, met wie een Leveringsovereenkomst overeenkomstig de Exploitatieovereenkomst zal worden aangegaan voor een of meer Units.
r. Interne Distributienet: het inpandige distributienet vanaf de technische ruimte ten behoeve van het leveren van warmte en koude naar de Units, zoals aangegeven op de Demarcatie (-tekening).
s. Koudenet: het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het Gebouw.
t. Levering: de terbeschikkingstelling van Energie, zoals vastgelegd in de Leveringsovereenkomst.
u. Leveringsovereenkomst(en): de overeenkomst(en) tot levering van Energie aan Gebruikers in het Gebouw.
v. Opstalrecht SW: het opstalrecht op de Aansluiting SW ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. (conform de Demarcatie). Op het Opstalrecht SW is de A.V.Z. van toepassing.
w. Opstalrecht: de opstalrechten op de Energievoorziening, bestaande uit het Opstalrecht SW en het Opstalrecht Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V. Op het Opstalrecht is de A.V.Z. van toepassing.
x. Opstalrecht Koudenet: het opstalrecht op het Koudenet en de Aansluiting Koudenet, ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V (conform de Demarcatie), onder de bepalingen en voorwaarden zoals vervat in een akte, mede op heden voor de in de aanhef van deze akte genoemde notaris verleden. Op het Opstalrecht Koudenet is de A.V.Z. van toepassing.
y. Overeenkomst: de Aansluitovereenkomst en de Exploitatie-overeenkomst teza-

men, van welke overeenkomsten kopieën aan deze akte zijn gehecht.

z. Registergoed: het bedrijfspand aan de Schiedamse Vest 111 te 3012 BH Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummer 2383 (afkomstig van het vervallen perceel 993), groot vier are en zevenennegentig centiare (4 a 97 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, en nummer 1249, groot zeven are en elf centiare (7 a 11 ca),
welk registergoed belast is met het Opstalrecht Koudenet.

aa. Technische Aansluitvoorwaarden: de projectspecifieke Technische Aansluitvoorwaarden voor het Gebouw, waarin onder meer de uitgangspunten, de technische specificaties van de Energievoorziening, de Aansluiting(en), het Interne Distributienet en aanbehoren zijn vastgelegd, die als bijlage aan deze akte zijn gehecht.

bb. Unit: iedere ruimte in het Gebouw, ten behoeve waarvan een Leveringsovereenkomst dient te worden aangegaan.

2. Begripsbepalingen die in het meervoud zijn aangegeven omvatten eveneens het enkelvoud en omgekeerd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven."

enzovoorts

"<u>Vestiging recht van opstal</u>
De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, het Opstalrecht SW op het Registergoed, ten behoeve van de Aansluiting SW met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekeningen (hierna: "ZR-tekening")."

enzovoorts

<u>"Het Opstalrecht SW wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:</u>

1 Het hiervoor bedoelde Opstalrecht SW houdt in het recht van Eneco:

a. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW in de grond van het registergoed (inclusief de aansluiting op het warmtenet), zoals is aangegeven op de ZR-tekening; en

b. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Aansluiting SW met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte in het Gebouw, welke ruimte is aangegeven op de ZR-tekening; en

c. tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Aansluiting SW, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets, warmtewisselaars en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op gemelde ZRtekening geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op gemelde ZR-tekening.

2. Het Opstalrecht SW wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.

3. Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het Opstalrecht SW indien de Aansluiting SW op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Aansluiting SW krachtens de Exploitatieovereenkomst.

4. De vestiging van het Opstalrecht SW geschiedt om niet.

5. Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het Opstalrecht SW aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en

draagt Eneco het risico met betrekking tot het Opstalrecht SW casu quo de Aansluiting SW.

6. *Het Opstalrecht SW houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke dat perceel ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
7. *De Gebouweigenaar(s) van de zich in de te stichten bebouwing bevindende Units dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Eneco heeft het recht om exclusief Energie te leveren aan het Gebouw. Dat betekent dat de Gebouweigenaar moet dulden dat geen andere Energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd en tevens dat zij zich zal onthouden van handelingen die daartoe strekken.*
   De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.
9. *De Eigenaar is bij de eerste verkoop verplicht rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco. De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat een Unit wegens verkoop wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Het Opstalrecht SW is (zonder toestemmingsvereiste) overdraagbaar.*

<u>Kettingbeding</u>

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.
Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) verschuldigd, een eenmalige boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00). De boete dient te worden betaald binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Indien een gebouw waarvoor Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste twintigduizend euro (€ 20.000,00) bedraagt.

<u>Vestiging erfdienstbaarheid</u>

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het Opstalrecht SW betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AG nummers 933 en 1249) als dienend erf,*

een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het Opstalrecht SW betrekking

heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.
Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.
Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het Opstalrecht SW eindigt.

Algemene Voorwaarden

Het Opstalrecht SW wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:
"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).
Inhoudsopgave
Artikel 1 Begripsomschrijvingen
Artikel 2-3 Belast perceel
Artikel 4 Schadevergoeding
Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur
Artikel 9 Geschillenregeling
Artikel 10 Ontbinding
Artikel 11 Kosten
Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN
Artikel 1
In deze voorwaarden wordt verstaan onder:
***Eigenaar**: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*
***Bedrijf**: Eneco Warmtenetten B.V.;*
***Belaste perceel**: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*
***Overeenkomst**: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*
***Werken**: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*
***Bijbehoren**: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren.*

BELAST PERCEEL
Artikel 2

1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken.*
2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaam- heden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

1 *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
2 *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
3 *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
   a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
   b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
   c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
   d. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
4 *De eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
   a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
   b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
   c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).*

   Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
5 *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
6 *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voor- gaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4

1 *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere recht- matige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
2 *Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*
3 *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van

de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

1 Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.

2 Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 8

1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.

2 Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.

3 Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen.

4 In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

1 Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.

2 Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.

3 De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.

4 Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/ hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één / drie andere deskundige(n) worden benoemd.

ONTBINDING

Artikel 10

1 Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

2 Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12
De eigenaar zal:
a. in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;
b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."
In aanvulling op, respectievelijk in afwijking van de A.V.Z. zijn partijen het navolgende overeengekomen:
a. artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. is niet van toepassing op het Opstalrecht SW voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.
b. het bepaalde in Artikel 8 lid 1 van de A.V.Z. heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve is het onderhavige Opstalrecht SW gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Opstalrecht SW geen gebruik meer te maken. Voor zover het bepaalde in de voorgaande volzin strijdig is met het bepaalde in artikel 10 A.V.Z., prevaleert het bepaalde in de voorgaande volzin."

V. de hiervoor genoemde akte van hoofdsplitsing. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"Artikel 42a
42a.1 De Eigenaar van een Appartementsrecht - hierna als zodanig ook te noemen: aanbieder - dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 1 en recht geeft op het gebruik van een stallingsplaats waaronder zowel een stallingsplaats voor auto's als een stallingsplaats voor scooters/motors valt, die voornemens is dit Appartementsrecht te verkopen en te leveren, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan een ander dan de koper dan wel Eigenaar van een Appartementsrecht dat ontstaat bij de ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 3 en recht geeft op het gebruik van een woning, hierna ook te noemen: woonappartement(en) - is verplicht dat Appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de Eigenaars van de woonappartementen die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.
42a.2 Aanbieder biedt het Appartementsrecht dat hij wil overdragen aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de marktconforme waarde, welke op het moment van aanbieding voor soortgelijke appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de Eigenaars van de woonappartementen.
42a.3 Binnen tien dagen na de sub 2 bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de Eigenaars van de woonappartementen, die van hun eventuele recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het Bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen, laatstbedoelde appartementseigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: gegadigden.
42a.4 Binnen tien dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt het Bestuur aan de aanbieder mede of er gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) gegadigde(n) is/zijn kan de aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit sub

4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het Bestuur; hij is dan niet gerechtigd het Appartementsrecht over te dragen aan een derde. Van laatstbedoelde mededeling doet het Bestuur binnen tien dagen mededeling aan de gegadigde(n). Indien er slechts één gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken is de aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die gegadigde aan te gaan. Indien meerdere aangeschreven appartementeigenaars van het aanbod gebruik wensen te maken, zal door het bestuur een loting worden gehouden. De appartementseigenaar die door het lot wordt aangewezen, zal door het Bestuur worden aangewezen als de persoon waarmee de aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.

42a.5 In het geval er zich geen gegadigden melden die het Appartementsrecht wensen te verkrijgen is de aanbieder, alvorens hij het Appartementsrecht kan aanbieden aan een derde, gehouden deze aan te bieden aan de Vereniging tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van lid 2 verplichte aangetekende brief. Deze aanbieding geschiedt bij brief. Het Bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van deze brief aan de aanbieder mede te delen of de Vereniging het Appartementsrecht wenst te verkrijgen. Na verloop van deze termijn waarin de Vereniging niet heeft aangegeven gebruik te maken van de mogelijkheid het Appartementsrecht te verkrijgen is de aanbieder vrij om bedoeld Appartementsrecht aan (een) derde(n) te verkopen tegen dezelfde koopprijs en voorwaarden als de aanbieder reeds heeft vermeld in de op grond van sub 2 verplichte aangetekende brief;

42a.6 Het in dit artikel vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet:

a. ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of

b. voor een in Artikel 42.1 bedoelde overeenkomst tot overdracht die mede inhoudt een overdracht van een woonappartement."

3. Ondersplitsing in appartementsrechten

3.1 Hoofsplitsing

De grond en het gebouw, waarvan het hoofdappartementsrecht deel uitmaakt, is gesplitst bij de hiervoor vermelde akte van splitsing.

3.2 Reglement bij de hoofdsplitsing

Bij de hoofdsplitsing in appartementsrechten is van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negentien december tweeduizend zeventien, in register 4, deel 72212 nummer 160.

3.3 Geen verbod op ondersplitsing

In de hiervoor vermelde akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten en/of het van toepassing verklaarde reglement is geen verbod tot ondersplitsing opgenomen, zodat de appartementseigenaar van het hoofdappartementsrecht daartoe op grond van het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek bevoegd is.

3.4 Aantal appartementsrechten in ondersplitsing

De appartementseigenaar wenst over te gaan tot ondersplitsing in vierennegentig appartementsrechten van het hoofdappartementsrecht, zoals bedoeld in

artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

3.5 Splitsingstekening

1. In verband met de ondersplitsing is een splitsingstekening gemaakt, die aan deze akte wordt gehecht. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en voorzien van de cijfers 80 tot en met 173.
2. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
   De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de ondersplitsing van appartementsrechten te betrekken hoofdappartementsrecht vastgesteld.
   De splitsingstekening is op tweeëntwintig december tweeduizend éénentwintig door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in elektronische bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: 20211221000388. Naar aanleiding van het verzoek tot vaststelling van een complexaanduiding is door de bewaarder een verklaring gesteld dat de complexaanduiding luidt/blijft: 2388-A. Een kopie van het bewijs van in depotname met de vermelding van de complexaanduiding wordt aan deze akte gehecht.

3.6 Ondersplitsing in appartementsrechten

Het hoofdappartementsrecht wordt hierbij gesplitst in de volgende vierennegentig onderappartementsrechten:

1. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning en berging zijn gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 34 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 1**,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 80;
   het appartementsrecht maakt het vijfentachtig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (85/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de in de ondersplitsing betrokken goederen, te weten:
   het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de vierennegentig woningen met buitenruimten, bergingen, binnenstraten, een fietsenstalling met tweehonderdnegenenveertig plekken, een entree met postbussen, technische ruimten, een trappenhuis en liften, en verder toebehoren, gelegen op laag -1, laag -2, de begane grond en de eerste tot en met de twaalfde verdieping van het hierna omschreven gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 18 tot en met 212 (even nummers) te Rotterdam, ook bekend als bouwnummers 1 tot en met 94,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 3;
   het appartementsrecht maakt het twaalfduizend driehonderddrieënzestig/

dertienduizend vijfhonderdzevenenveertigste (12.363/13.547ste) onverdeeld aandeel uit van de in de splitsing betrokken goed(eren), te weten:
de eigendom van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AG, nummer 2383, groot (ongeveer) vier are zevenennegentig centiare, en nummer 1249, groot zeven are elf centiare,
aan welk perceel 2383 door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en grootte zijn toegekend;
bestemd voor de realisering van een gebouw met commerciële ruimten, wooneenheden en een stallingsgarage, plaatselijk bekend William Boothlaan 16 tot en met 214 (even nummers) en Schiedamse Vest 111 te Rotterdam,
welke percelen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: "Eneco", zijn belast met:
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht Koudenet) voor onbepaalde tijd ten behoeve van:
   a. het leidingnet van Eneco, waarmee Eneco koude distribueert naar het gebouw (Koudenet), en
   b. de leiding van Eneco die de binneninstallatie met het Koudenet verbindt, met inbegrip van de meetinrichting én de koudewisselaar voor zover deze door Eneco zijn aangebracht en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, waarbij de leveringsgrens is gelegen tot en met de afleverset, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting Koudenet),

met toebehoren,
- een zelfstandig opstalrecht (Opstalrecht SW) voor onbepaalde tijd ten behoeve van de leiding van Eneco die de installatie met de hoofdleiding verbindt, met inbegrip van de meetinrichting en alle andere door of vanwege Eneco in of aan die leiding aangebrachte apparatuur, zoals aansluitkasten, beveiligingsinrichtingen, warmtewisselaars, afleverset, hoofdkranen, een en ander conform de demarcatie (Aansluiting SW), met toebehoren,

2. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning en berging zijn gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 32 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 2**,
   kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 81;
   het appartementsrecht maakt het vierenvijftig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (54/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
3. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats

en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, de berging op de vierde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 30 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 3**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 82;
het appartementsrecht maakt het vierenvijftig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (54/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

4. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, de berging op de vierde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 28 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 4**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 83;
het appartementsrecht maakt het vierenvijftig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (54/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
5. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning en berging zijn gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 26 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 5**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 84;
het appartementsrecht maakt het vijfentachtig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (85/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
6. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 24 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 6**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 85;

het appartementsrecht maakt het zevenenzeventig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (77/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

7. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning en de berging zijn gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 22 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 7**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 86;
het appartementsrecht maakt het achtenzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (68/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
8. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 20 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 8**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 87;
het appartementsrecht maakt het achtenzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (68/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
9. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 18 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 9**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 88;
het appartementsrecht maakt het éénentachtig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (81/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
10. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimten, dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 52 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 10**,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 89;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierendertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (134/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

11. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning en berging zijn gelegen op de derde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 50 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 11**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 90;
het appartementsrecht maakt het vierenvijftig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (54/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
12. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning en berging zijn gelegen op de derde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 48 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 12**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 91;
het appartementsrecht maakt het vierenvijftig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (54/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
13. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning en berging zijn gelegen op de derde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 46 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 13**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 92;
het appartementsrecht maakt het vierenvijftig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (54/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
14. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimten, dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het

gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 44 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 14**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 93;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierendertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (134/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

15. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 42 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 15**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 94;
het appartementsrecht maakt het zevenenzeventig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (77/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
16. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning en de berging zijn gelegen op de derde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 40 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 16**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 95;
het appartementsrecht maakt het achtenzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (68/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
17. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 38 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 17**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 96;
het appartementsrecht maakt het achtenzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (68/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
18. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, enkellaags fietsstalplaats en verder

toebehoren, welke woning is gelegen op de derde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 36 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 18**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 97;
het appartementsrecht maakt het éénentachtig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (81/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

19. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimten, dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vierde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 66 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 19**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 98;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierentwintig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (124/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
20. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimten, dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vierde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 64 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 20**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 99;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierentwintig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (124/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
21. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vierde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 62 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 21**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 100;
het appartementsrecht maakt het éénennegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (91/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

22. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vierde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 60 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 22**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 101;
het appartementsrecht maakt het zevenenzeventig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (77/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
23. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning en de berging zijn gelegen op de vierde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 58 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 23**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 102;
het appartementsrecht maakt het achtenzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (68/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
24. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, berging, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning en de berging zijn gelegen op de vierde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 56 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 24**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 103;
het appartementsrecht maakt het achtenzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (68/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
25. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, enkellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vierde verdieping van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 54 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 25**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 104;

het appartementsrecht maakt het éénentachtig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (81/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

26. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vierde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 68 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 26**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 105;
het appartementsrecht maakt het éénennegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (91/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
27. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 98 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 27**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 106;
het appartementsrecht maakt het tweehonderdvijftien/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (215/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
28. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 96 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 28**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 107;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzevenennegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (197/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
29. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en

een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 94 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 29**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 108;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzevenennegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (197/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

30. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 92 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 30**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 109;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzevenennegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (197/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
31. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 90 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 31**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 110;
het appartementsrecht maakt het tweehonderdvijftien/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (215/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
32. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het

gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 80 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 32**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 111;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzesenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (146/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

33. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 78 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 33**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 112;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdnegenendertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (139/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
34. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 76 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 34**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 113;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvijfendertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (135/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
35. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 74 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 35**,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 114;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzesenvijftig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (156/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

36. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 72 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 36**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 115;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdéénenzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (161/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
37. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de vijfde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 70 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 37**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 116;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzesenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (146/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
38. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 120 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 38**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 117;

het appartementsrecht maakt het éénhonderdnegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (190/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

39. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 118 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 39**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 118;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenzeventig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (174/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
40. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 116 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 40**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 119;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenzeventig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (174/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
41. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 114 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 41**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 120;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenzeventig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (174/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

42. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 112 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 42**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 121;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdnegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (190/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
43. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 110 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 43**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 122;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzesenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (146/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
44. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 108 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 44**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 123;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdnegenendertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (139/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
45. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 106 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 45**,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 124;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (144/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

46. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 104 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 46**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 125;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (144/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
47. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 102 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 47**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 126;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdnegenendertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (139/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
48. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zesde verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 100 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 48**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 127;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzesenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (146/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

49. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 142 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 49**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 128;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzevenenzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (167/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
50. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 140 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 50**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 129;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdtweeënzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (162/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
51. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 138 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 51**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 130;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdtweeënzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (162/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
52. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags

fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 136 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 52**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 131;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdtweeënzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (162/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

53. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 134 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 53**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 132;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzevenenzestig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (167/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
54. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 132 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 54**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 133;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzesenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (146/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
55. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 130 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 55**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 134;

het appartementsrecht maakt het éénhonderdnegenendertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (139/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

56. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 128 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 56**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 135;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (144/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
57. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 126 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 57**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 136;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (144/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
58. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 124 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 58**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 137;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdnegenendertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (139/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
59. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de zevende verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags

fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 122 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 59**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 138;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzesenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (146/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

60. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 164 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 60**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 139;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (144/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
61. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 162 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 61**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 140;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (140/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
62. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 160 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 62**,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 141;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (140/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

63. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 158 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 63**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 142;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (140/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
64. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee enkellaags fietsstalplaatsen en een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de enkellaags fietsstalplaatsen en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 156 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 64**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 143;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (144/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
65. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 154 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 65**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 144;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzesenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (146/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

66. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 152 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 66**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 145;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdnegenendertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (139/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
67. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 150 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 67**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 146;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (144/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
68. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 148 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 68**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 147;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdvierenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (144/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
69. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 146 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 69**,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 148;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdnegenendertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (139/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

70. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, twee dubbellaags fietsstalplaatsen en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de achtste verdieping eerste, tweede en derde bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaatsen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 144 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 70**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 149;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzesenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (146/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
71. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de negende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 172 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 71**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 150;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdtien/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (110/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
72. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de negende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 170 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 72**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 151;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdéénenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (141/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
73. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de negende verdieping

van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 168 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 73**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 152;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdelf/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (111/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

74. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de negende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 166 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 74**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 153;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdveertien/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (114/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
75. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimten, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de negende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 176 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 75**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 154;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdveertien/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (114/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
76. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de negende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 174 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 76**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 155;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdelf/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (111/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

77. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tiende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 184 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 77**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 156;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdtwaalf/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (112/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
78. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tiende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 182 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 78**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 157;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdéénenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (141/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
79. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tiende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 180 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 79**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 158;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdelf/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (111/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
80. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tiende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 178 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 80**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 159;

het appartementsrecht maakt het éénhonderdzeventien/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (117/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

81. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tiende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 188 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 81**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 160;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzeventien/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (117/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
82. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de tiende verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 186 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 82**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 161;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdelf/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (111/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
83. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de elfde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 196 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 83**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 162;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdtwaalf/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (112/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
84. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de elfde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 194 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 84**,

kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 163;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdéénenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (141/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

85. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de elfde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 192 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 85**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 164;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdelf/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (111/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
86. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de elfde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 190 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 86**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 165;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzeventien/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (117/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
87. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de elfde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 200 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 87**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 166;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdzeventien/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (117/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
88. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de elfde verdieping van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het

gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 198 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 88**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 167;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdelf/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (111/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

89. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimten, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de twaalfde verdieping eerste en tweede bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 208 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 89**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 168;
het appartementsrecht maakt het tweehonderdachtenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (248/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
90. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimten, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de twaalfde verdieping eerste en tweede bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 206 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 90**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 169;
het appartementsrecht maakt het tweehonderdachtenveertig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (248/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
91. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimten, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de twaalfde verdieping eerste en tweede bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 204 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 91**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 170;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdéénennegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (191/12.363ste) onverdeeld

aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;

92. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimten, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de twaalfde verdieping eerste en tweede bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 202 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 92**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 171;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdtweeënnegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (192/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
93. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de twaalfde verdieping eerste en tweede bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 212 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 93**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 172;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdtweeënnegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (192/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen;
94. het appartementsrecht dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimten, een dubbellaags fietsstalplaats en verder toebehoren, welke woning is gelegen op de twaalfde verdieping eerste en tweede bouwlaag van het gebouw en de dubbellaags fietsstalplaats op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als William Boothlaan 210 te Rotterdam, voorlopig aangeduid als **bouwnummer 94**,
kadastraal is dit appartementsrecht geregistreerd als: gemeente Rotterdam, sectie AG, complexaanduiding 2388-A, appartementsindex nummer 173;
het appartementsrecht maakt het éénhonderdéénennegentig/twaalfduizend driehonderddrieënzestigste (191/12.363ste) onverdeeld aandeel uit van de hiervoor omschreven in de ondersplitsing betrokken goederen.

De appartementseigenaar is gerechtigd tot alle onderappartementsrechten.

MODELREGLEMENT

Als reglement bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek geldt het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op zes juni tweeduizend achttien voor mr. H.M. Kolster, notaris in Rotterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeven juni tweeduizend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 73341 nummer 90. Het modelreglement is hierna opgenomen. De wijzigingen in en aanvulling op het modelreglement zijn hierna ***cursief en vet*** aangegeven. Dit geldt ook voor de taalkundige wijzigingen op het modelreglement.

In uitzondering op het vorenstaande geldt:

In het geval voormeld modelreglement strijdig is met de bepalingen van de hoofdsplitsing in appartementsrechten en/of het bij die hoofdsplitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde reglement, dan prevaleren laatstgemelde akte van hoofdsplitsing en het reglement dat daarbij van toepassing is verklaard, tenzij:

1. deze strijdigheid veroorzaakt wordt door een wettelijke bepaling of regeling;
2. deze strijdigheid uitsluitend betrekking heeft op de onderappartementeigenaars onderling en dus niet mede op (hoofd)appartementeigenaars van het appartementencomplex en/of de hoofdvereniging van eigenaars;

in welk geval onderhavige splitsing in onderappartementsrechten alsmede het in deze akte opgenomen modelreglement prevaleert.

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

a. Akte:
   deze akte van ondersplitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
b. Akte van Hoofdsplitsing:
   de akte van splitsing waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement Hoofdsplitsing alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
c. Appartementsrecht:
   een bij de Akte ontstaan onderappartementsrecht;
d. Artikel:
   een artikel van het Reglement;
e. Beheerder:
   de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
f. Bestuur:
   het Bestuur van de Vereniging;
g. Boekjaar:

het boekjaar van de Vereniging;

h. Commissie:
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;

i. BW:
het Burgerlijk Wetboek;

j. Eigenaar:
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;

k. Gebouw:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;

l. Gebruiker:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;

m. Gemeenschap:
het in de Splitsing betrokken Hoofdappartementsrecht;

n. Gemeenschappelijke Gedeelten:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
- de Gemeenschappelijke Ruimten;
- de gedeelten van de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, voor zover niet vallend onder zb;
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

o. Gemeenschappelijke Ruimten:
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft en die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

p. Gemeenschappelijke Zaken:
de roerende zaken die gelden als ‘toebehoren’ als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder n;

q. Grond:
de grond waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;

r. Hoofdappartementsrecht:
het appartementsrecht dat bij de Akte in onderappartementsrechten wordt gesplitst;

s. Hoofdsplitsing:
de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan;

t. Hoofdvereniging:
de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van Hoofdsplitsing;

u. Huishoudelijk Reglement:

het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

v. Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing:
het huishoudelijk reglement geldend voor de eigenaars van de appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing;

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

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

y. Meerjarenonderhoudsplan:
het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;

z. Ondereigenaar:
de gerechtigde tot een appartementsrecht dat ontstaat ingevolge een Ondersplitsing;

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

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

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

zd. Reglement:
het bij de Akte vastgestelde reglement van ondersplitsing;

ze. Reglement Hoofdsplitsing:
het bij de Akte van Hoofdsplitsing vastgestelde reglement van splitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

zf. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;

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

zh. Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

zi. Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;

zj. Vergadering van de Hoofdvereniging:
de vergadering van eigenaars van de Hoofdvereniging;

zk. Voorzitter:
de voorzitter van de Vergadering.

1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Ge-

bruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
De Eigenaars en Gebruikers dienen tevens het Reglement Hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de eventuele krachtens de Hoofdsplitsing geldende regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW na te leven.

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement en/of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden vastgelegd.

2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan:
- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; of
- hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden; of
- het Gebouw, de Grond, de Vereniging, de Hoofdvereniging dan wel een andere vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van splitsing respectievelijk ondersplitsing van een appartementsrecht dat is ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing.

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

Artikel 3
Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4
Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de eigenaars en/of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daar-

op zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5

Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een onmiddellijk dreigend gevaar voor:

- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; en/of
- het Gebouw en/of de Grond.

Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Ieder van de Eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk Appartementsrecht is vermeld.
Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de vierkante meters gebruiksoppervlakte (GBO) van de Privé-gedeelten (afgerond op hele getallen); de bergingen en de buitenruimten zijn niet meegerekend.
Een opgave van bedoelde aandelen is aan deze akte gehecht.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.

9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

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

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

   voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen

afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken: het volgens het Reglement Hoofdsplitsing door de eigenaar van het Hoofdappartementsrecht verschuldigde aandeel in de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt. ***In dit geval is geen recht van erfpacht of opstal in de splitsing betrokken.***
k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
l. de vanwege het Reglement Hoofdsplitsing door de Eigenaars verschuldigde bijdragen;
m. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering of van de

Vergadering van de Hoofdsplitsing,

n. alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaars alszodanig tegenover de gemeente Rotterdam, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in door de gemeente Rotterdam opgelegde bepalingen.

10.3 In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.

Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.

Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

Op grond van het bepaalde in dit Artikel 10.3:

- ***komen de schulden en kosten die betrekking hebben op de administratie, het bestuur en vergaderingen van de Vereniging voor rekening van de Eigenaars van alle Appartementsrechten, ieder voor een gelijk deel.***

10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Hoofdsplitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.

<u>Artikel 11</u>

<u>Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars</u>

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en

voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde en voor zover deze kosten niet krachtens de Akte van Hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de Hoofdsplitsing, onder meer gerekend:

a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren ***(met uitzondering van de afwerklagen in de Privé-gedeelten)*** en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
    - de lift(en);
    - de hydrofoor/-foren;
    - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-

gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
- de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de algemene beveiliging;
- de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
- de droge blusleidingen;
- de brand- en/of doormeldinstallatie;
- de gevelonderhoudsinstallatie;
- de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
- de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
- de AED;
- het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,

voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;

g. de leidingen en buizen voor:
   - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
   - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,

   met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;

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

i. de overige collectieve voorzieningen.

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

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

(ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
   a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
   b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen van de

vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;

c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13
Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14
Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:

a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van de onderdelen van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de onderdelen van het Gebouw en van de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a, is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begro-

ting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

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

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

15.4 Op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 zal het Bestuur, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een jaarlijks overzicht met kopie facturen rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige Eigenaar.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en

geeft een overzicht van het gevoerde beleid.
De Jaarrekening bestaat uit:
- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

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

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.
De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17
Wanbetaling

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 45 is niet van toepassing.

17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Artikel 18
Gemeenschappelijk Appartementsrecht.

Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.

E. Verzekeringen

Artikel 19
Verzekeringen

19.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het Reglement Hoofdsplitsing is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris, ***of dekking tegen onderverzekering***. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde

verzekeraar als waarbij de het bestuur van de Hoofdvereniging de verzekering is aangegaan.

19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.

19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
"*Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

19.6 In geval door de Vergadering in overleg met de Vergadering van de Hoofdsplitsing besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

19.9 Indien in verband met het gebruik dat van een Privé-gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een Privé-gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de Vereniging in rekening wordt gebracht voor het Gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende Eigenaar. Indien voor belendende Privé-gedeelten van Appartementsrechten eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, kan de Vereniging ten behoeve van de andere Eigenaars bedingen dat de betreffende Eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

Zij kan dat beheer en die zorg uitbesteden.

Voor de zich op de binnenstraten bevindende bomen alsmede de boombakken en plantenbakken aan de buitenzijden bij de balkons zal

door de Vergadering een professionele tuinman moeten worden aangesteld in verband met het onderhoud en bewatering van deze bomen en beplanting in de bakken.

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.
Noch de gezamenlijke Eigenaars, noch de Vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in Privé-gedeelte(n) of schade toegebracht aan Privé-gedeelte(n) of bezittingen daarin.

Artikel 21
Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

21.5 De binnenstraten zijn Gemeenschappelijke Gedeelten en zijn voor

alle Eigenaars en Gebruikers toegankelijk.
De Appartementsrechten met de indices 106 tot en met 149 hebben een omloop die grenst aan de buitenruimten van de Privé-gedeelten van deze Appartementsrechten. De omlopen zijn Gemeenschappelijke Gedeelten doch de toegang tot de omlopen is beperkt tot de Eigenaars en Gebruikers van de aan de desbetreffende omloop grenzende Appartementsrechten. Voor de toegang tot de omlopen zal bij Huishoudelijk Reglement een sleutelplan worden opgesteld waarin onder andere het gebruik en het beheer nader worden geregeld. De omlopen dienen als vluchtwegen, waarop het gestelde in Artikel 23.6 van overeenkomstige toepassing is.

21.6 De meterkasten van de Appartementsrechten met de indices 80 tot en met 105, 111 tot en met 116, 122 tot en met 127 en 133 tot en met 138 bevinden zich op de zich aan het desbetreffende Appartementsrecht gelegen gang. Deze meterkasten zijn alleen toegankelijk voor de desbetreffende Eigenaars, alsmede voor het Bestuur in geval van nood. De meterkast mag niet worden gebruikt als opslagruimte (in verband met brandgevaar).

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontlenen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende

splitsingstekening.

22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.

23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.

De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

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

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In

dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen. Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.
De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van

naamborden ***(waaronder begrepen logo's)***, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement, ***waarbij het niet mogelijk is zonwering aan te brengen doch in plaats hiervan kunnen gevelkozijnen worden voorzien van zonwerende beglazing.*** Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.

24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

24.6 De kleur, indeling, de materiaalkeuze en de vormgeving van puien alsmede kozijnen worden door de Vergadering van de Hoofdvereniging bepaald.
Wanneer en welke kozijnen, puien en deuren in de buitengevels moeten worden geschilderd of vervangen wordt door de Vergadering bepaald, onverminderd het recht van een Eigenaar om deze zaken voor zover deel uitmakende van zijn Privé-gedeelte tussentijds zelf te schilderen of te vervangen en onverminderd het hierna bepaalde in Artikel 30.1.

24.7 De bewassing van raamwerk aan de gevel (van binnenuit mogelijk of vanaf de terrassen) van de Privé-gedeelten wordt geregeld door en komt voor rekening van de Eigenaar(s) van het desbetreffende Privégedeelte. De bewassing van het overig raamwerk dat niet vanuit binnen te bereiken is geschied via de Vereniging.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

25.2 De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privégedeelten van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. Voor zover de wijziging leidt tot wijziging van het architectonisch uiterlijk van het Gebouw, blijft de toestemming van de Vergadering evenwel op dat punt nodig.

25.3 Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het

vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Splitsingstekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.

25.4 De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Splitsingstekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.

25.5 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.

Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel ***25.5*** bepaalde.

25.6 Voor zover de in Artikel ***25.5*** bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel ***25.5*** bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 24 en 25, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofd-

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

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig ***de bestemming als bij dat Appartementsrecht is omschreven***, welke bestemming in overeenstemming dient te zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van ***deze*** bestemming en niet bij het Reglement of het Reglement Hoofdsplitsing is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie ***alsmede onderverhuur*** toegestaan. ***Ook verhuur aan twee personen die niet worden beschouwd als fiscaal partner in de zin van de belastingwetgeving of meerdere personen (ofwel verhuur aan studenten), is niet toegestaan.***
Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
   Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.
e. De bergingen mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en alleen door iemand die ook het gebruik van de bijbehorende woning heeft.
f. Het deponeren en opslaan van huisvuil op de buitenruimten is niet toegestaan. Het deponeren en opslaan van huisvuil is alleen toegestaan op de daarvoor aangewezen plaatsen.

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan pas worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging. Een dergelijk besluit kan bovendien slechts worden genomen indien:

a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onder-

houd van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

27.5 Op (een gedeelte van) het Appartementsrecht met index 2 zijn ten behoeve van de Appartementsrechten met indices 80 tot en met 84 terrassen (buitenruimten) aangelegd, die in gebruik zijn als terras (buitenruimte) bij de desbetreffende woningen.
Het is de Eigenaar of Gebruiker van een Appartementsrecht waartoe een terras behoort, niet toegestaan wijzigingen in de constructie van het terras aan te brengen. Voorts is de Eigenaar of Gebruiker van een Appartementsrecht waartoe een terras behoort, verplicht alvorens over te gaan tot eventuele wijzigingen in de terrasvloer aan de Eigenaar(s) van het desbetreffende ondergelegen Appartementsrecht toestemming te vragen voor de voorgenomen wijziging, zulks overeenkomstig de bij dat verzoek te overleggen (constructie)tekeningen. Deze wijzigingen dienen voorts gemeld te worden aan de Hoofdvereniging.
De kosten met betrekking tot de inrichting als terras, alsmede de onderhoudskosten en de kosten van herstelwerkzaamheden, voor zover deze redelijkerwijs geacht kunnen worden verband te houden met het gebruik als terras komen geheel voor rekening van de Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht waartoe een terras behoort.
De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht waartoe een terras behoort~~,~~ is verplicht het terras dusdanig te onderhouden en te herstellen, dat schade, waaronder bijvoorbeeld lekkage, wordt voorkomen. Eventuele schade die desalniettemin ontstaat, bijvoorbeeld door onzorgvuldig gebruik, komt voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die het desbetreffende terras in gebruik heeft.

27.6 De erfafscheidingen die worden aangebracht bij de terrassen die zich bevinden bij de Privé-gedeelten dienen in stand gehouden te worden zoals deze zijn aangebracht en mogen niet vervangen worden door andere erfafscheidingen.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de Privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het Gebouw.
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm “NEN 5077 geluidswe-

ring in Gebouwen” respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm.
De vloerconstructie dient als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

28.2 Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.

28.3 De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van het in Artikel 28.2 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.

28.4 Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.

28.5 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm.

28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in Artikel 28.6, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.

28.8 De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

28.9 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

28.10 ***niet van toepassing***

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

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materia-

len is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

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

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.

30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de toegang tot een ander Privé-gedeelte is vereist, is verplicht hiervan vooraf tijdig mededeling te doen aan de Eigenaar en Gebruiker van dat andere Privé-gedeelte. Schade die uit vermelde toegang en/of het gebruik voortvloeit, wordt door de eerste Eigenaar en/of Gebruiker aan de andere Eigenaar en Gebruiker van het Privé-gedeelte vergoed.

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privégedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19 of van artikel 19 van de Hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 ***alsmede de privéleidingen ten tijde van de oplevering van het Gebouw en de privéleidingen die later worden aangebracht,*** te gedogen.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

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

Artikel 32

Risico

32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing), is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privégedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.

32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappe-

lijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

32.4. Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé-gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

33.1 ***De Appartementsrechten met de indices 106 tot en met 149 hebben een buitenruimte die wordt mee ontworpen. De inrichting van deze buitenruimten, waarbij het betreft de boombakken, de plantenbakken en eventuele privacyschermen, dient door de Eigenaars en Gebruikers van deze Appartementsrechten voor hun rekening als zodanig in stand te worden gehouden zoals deze is opgeleverd, mag niet verwijderd of gewijzigd worden en moet worden onderhouden met inachtneming van hetgeen bepaald is in Artikel 20.1, de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement.***

33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.

Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

33.4 ***Beplanting tegen de muren is niet toegestaan.***

33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Arti-

kel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

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

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

36.3 Het gebruik van een Privé-gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeen-

schappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, ***voorzover de aanvulling of verandering rechtstreeks van invloed is op de Gebruiker***.

37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

37.7 Waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW van de Hoofdsplitsing.

<u>Artikel 38</u>

Borgtocht Gebruiker

38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar. ***De daadwerkelijk gemaakte kosten worden hierbij in rekening gebracht, maar minimaal een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,=).***

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.

41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.

41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de Hoofdvereniging.

41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

41.8 Het in dit Artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 41.8 van het Reglement Hoofdsplitsing.

41.9 Indien een Ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten

dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

41.10 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

41.11 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, wordt daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

41.12 Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar en Gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in

Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.

42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging.

42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.

42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

42.10 Indien op het moment van vervreemding van een Appartementsrecht nog geen eindafrekening is gemaakt, is het Bestuur bevoegd van de Eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in dit Artikel 42.3 en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het Bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor het tekort dat tot stand is gekomen in het tijdvak gedurende hij eigenaar was.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is

bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.

44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.

44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

45.5 Het bepaalde in dit Artikel laat onverlet het bepaalde in Artikel 45.5 van het Reglement Hoofdsplitsing.

45.6 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

46.1 ***Bij deze Akte wordt de Vereniging opgericht.*** Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 ***De Vereniging heet: “Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Woningen De Maasbode te Rotterdam”, afgekort: "VvE ondersplitsing Woningen De Maasbode te Rotterdam". De Vereniging is gevestigd te Rotterdam. De vereniging kan echter elders kantoor houden.***

46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

46.7 De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de Hoofdsplitsing.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.

47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen. ***Bovendien kan over de gelden van het Reservefonds door één (rechts)persoon, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.***

47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing

van de Splitsing.

47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.

47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de Hoofdvereniging.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
Het Bestuur is verplicht de Vergadering bijeen te roepen indien de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de Vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeenkomt.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste ***veertien*** dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de Vergadering van de Hoofdvereniging.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51.2 ***Het totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal Appartementsrechten dat in de splitsing is betrokken. Het aantal stemmen dat per Appartementsrecht kan worden uitgeoefend is één.***
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt gebracht in de Vergadering van de Hoofdvereniging ook in stemming gebracht in de Vergadering. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de Hoofdvereniging, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

51.4 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als verte-

genwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen

doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

54.4 In een vergadering waarin minder dan de helft van het in Artikel 51.2 bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing, waarbij de besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het

Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.
Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw, ***onverminderd het bepaalde in Artikel 24.6***.
Het bepaalde in dit Artikel 56.3 geldt niet indien en voor zover de Vergadering van de Hoofdvereniging over de kleur beslist.

56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reserve-

fonds;

g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

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

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering.
In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van

de Voorzitter.

57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

57.11 Het Bestuur brengt namens de Eigenaars stem uit in de Vergadering van de Hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.3. Het Bestuur is bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens het Bestuur uit te oefenen.

57.12 Het Bestuur is verplicht om de Hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de Hoofdvereniging aangaat.

Artikel 58

Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die be-

trekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en ande-

re gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.

60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

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

61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

61.3 Indien de Hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit Artikel bedoeld heeft aangewezen, wijst de Vergadering bij voorkeur dezelfde partij als Beheerder aan.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.

62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

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

Artikel 63
Commissies

63.1 De Vergadering is bevoegd - al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
   a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
   b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het Bestuur;
   e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
   f. het behandelen van klachten;
   g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
   h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
   i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
   j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
   k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
   l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
   m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. In het Huishoudelijk Reglement dienen voorts de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing te worden opgenomen.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden voor niet geschreven gehouden.

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen

daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.

65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de no-

tariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

65.11 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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

R. Ondersplitsing

Artikel 68

Ondersplitsing

Ingeval van Ondersplitsing zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing, vermeld in de artikelen 18, 27.5, 48, 49.3, 50.2, 51.2, 51.3, 51.4 en 56.6 van het modelreglement van splitsing dat is vastgelegd in een op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 72212 nummer 160 van de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, van overeenkomstige toepassing.

S. Indexering

Artikel 69

Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

T. Slotbepaling

Artikel 70

Slotbepaling

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet

anders is bepaald.

Artikel 71

1. ***De bepalingen van Annex 1 bij het modelreglement zijn niet van toepassing.***
2. ***Alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaars alszodanig tegenover de gemeente Rotterdam, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen voorkomende in door de gemeente Rotterdam opgelegde bepalingen, rusten op de gezamenlijke Eigenaars.***

T. Overgangsbepalingen

Artikel 72

Voor de eerste maal wordt tot bestuurder benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Twinss VvE Beheer B.V., gevestigd te Berkel en Rodenrijs.

Artikel 73

De bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privégedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.

Artikel 74

a. Iedere eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar appartementsrecht een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur, met de macht van substitutie, tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie, met inachtneming van het in sub c gestelde.

b. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte, door het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast. De notaris die de wijziging splitsing zal realiseren is gerechtigd de eigenaars een concept van de akte tot wijziging toe te sturen.

c. Indien het privé gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.

d. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk anderhalf jaar na de laatste oplevering van een privégedeelte.

e. De eigenaar is verplicht, zolang de hiervoor bedoelde volmachten nog niet geëindigd zijn, bij vervreemding van zijn/haar appartementsrecht, waaronder mede begrepen vestiging van een recht van vruchtgebruik, gebruik en/of erfpacht, aan de nieuwe verkrijger van het desbetreffende appartementsrecht op te leggen de verplichting de gevraagde volmachten te verlenen, welke verplichtingen als een ket-

tingbeding met boetebeding ter grootte van tien procent van de koopsom van het appartementsrecht worden opgelegd.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Delft op de in het begin van deze akte genoemde datum.
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht.
De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.
Daarna is deze akte door mij, notaris, beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om veertien uur en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

C.H. Loos

De ondergetekende, mr Christina Helena Loos, als toegevoegd notaris aan mr Klaas Johannes van den Dool, notaris, gevestigd in de gemeente Delft, verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

C.H. Loos

De ondergetekende, mr Christina Helena Loos, als toegevoegd notaris aan mr Klaas Johannes van den Dool, notaris, gevestigd in de gemeente Delft, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20211221000388 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

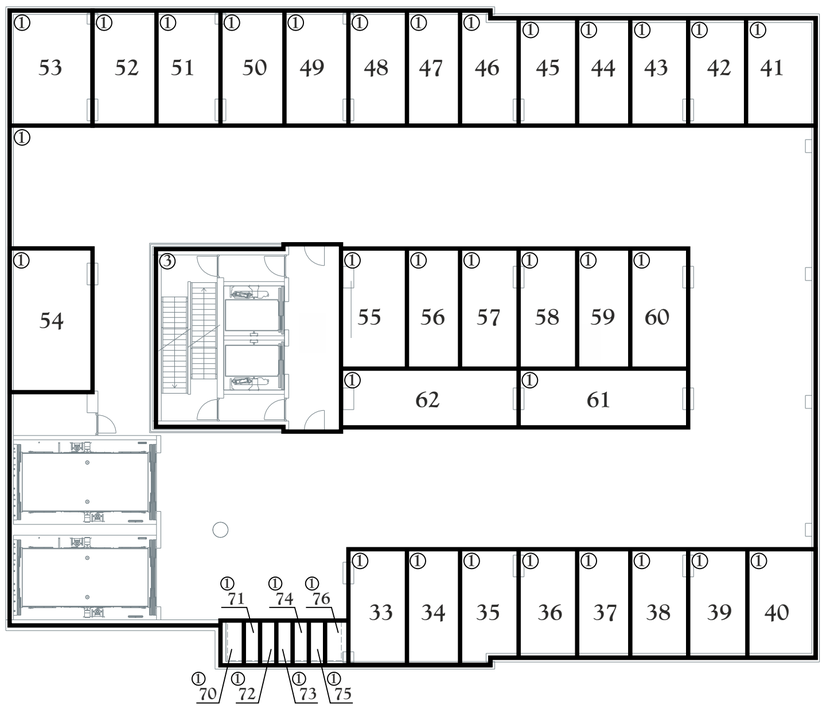
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



stallinggarage laag -1



stallinggarage laag -2



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

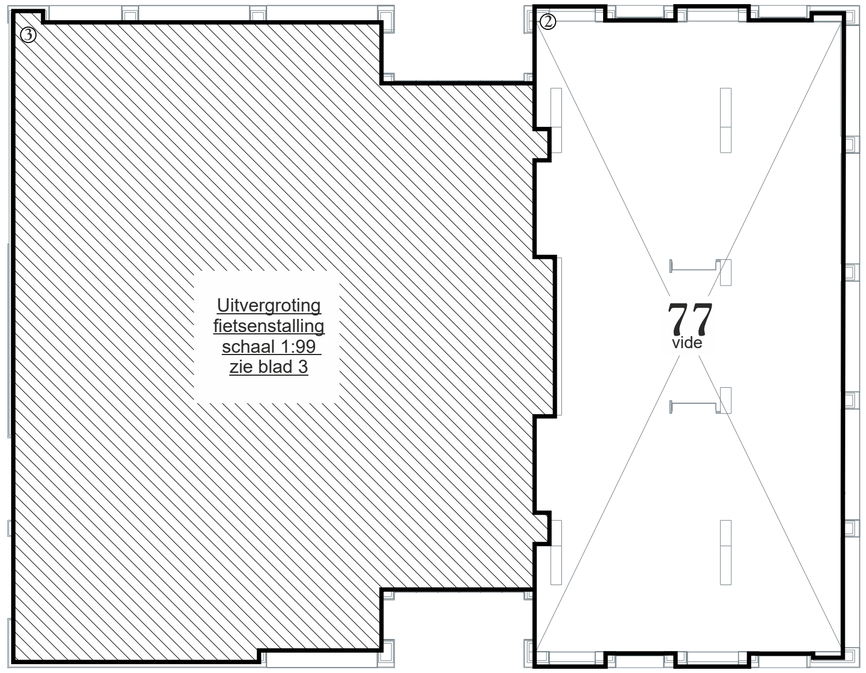
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 1 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

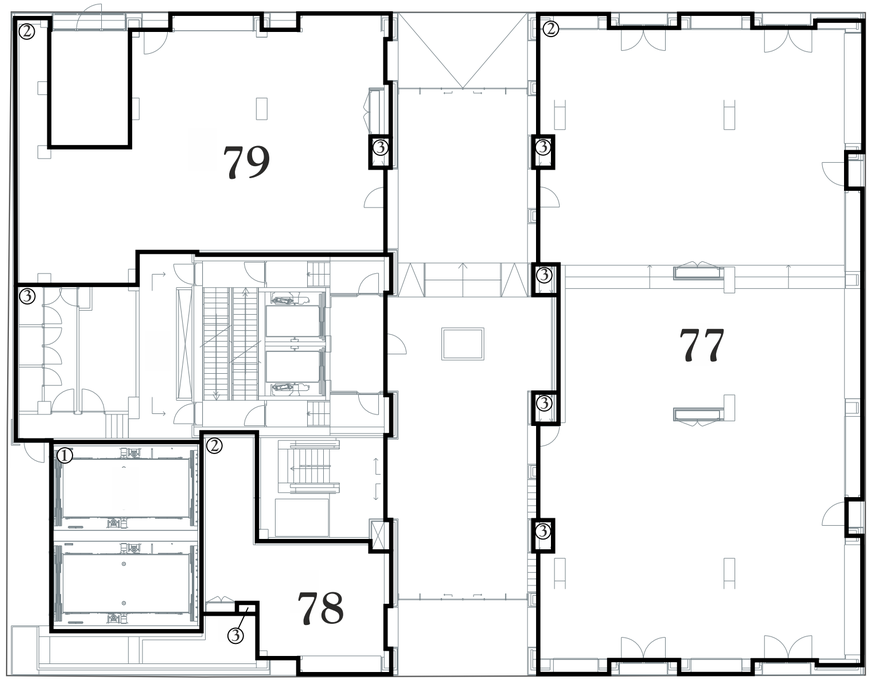
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



eerste verdieping



begane grond



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

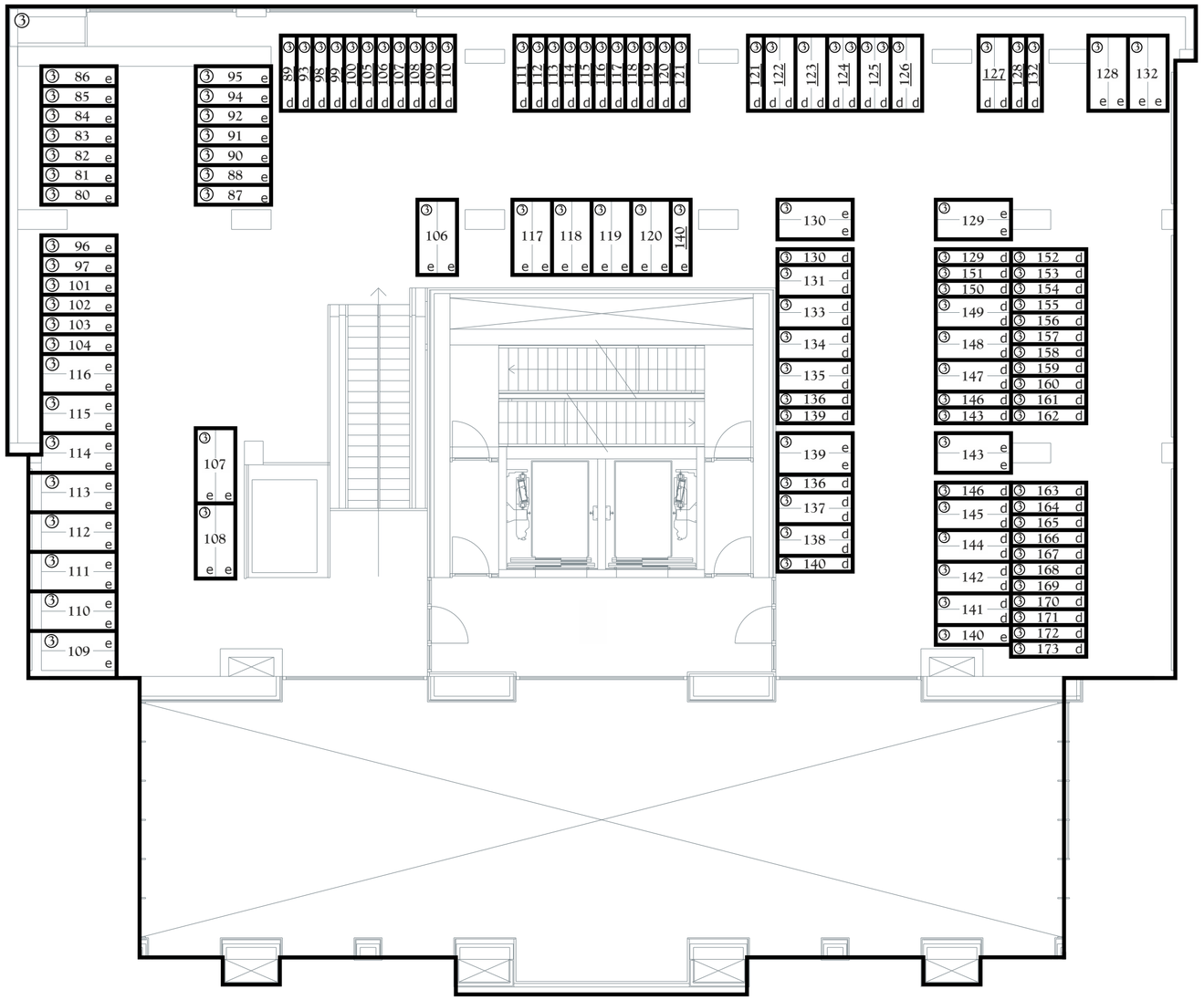
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 2 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex
- e Fietsstalplaats gebruik enkellaags
- d Fietsstalplaats gebruik dubbellaags (verticaal)

0 10 20
meters



eerste verdieping uitvergroting fietsenstalling schaal 1:100



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

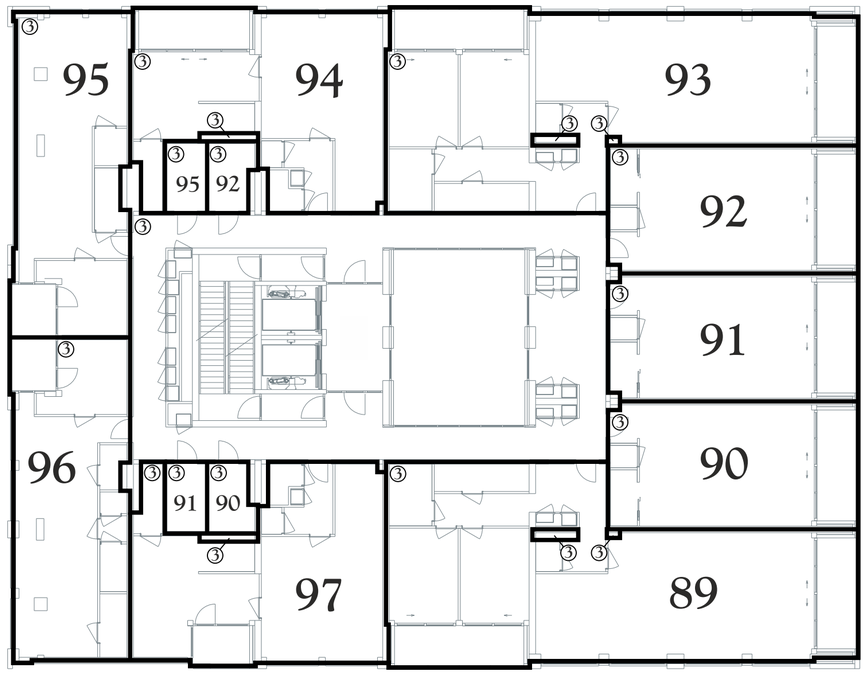
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 3 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

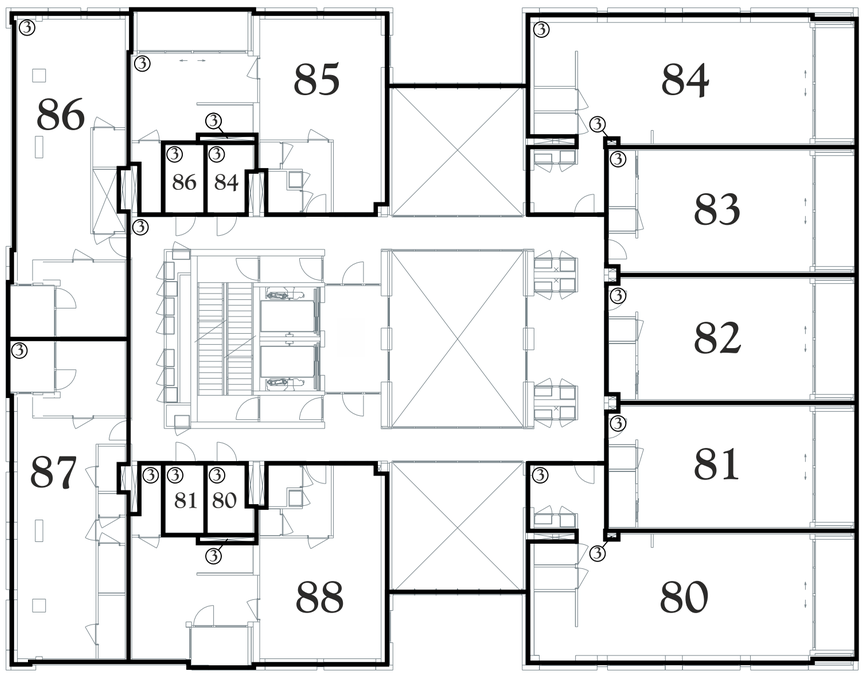
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



derde verdieping



tweede verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

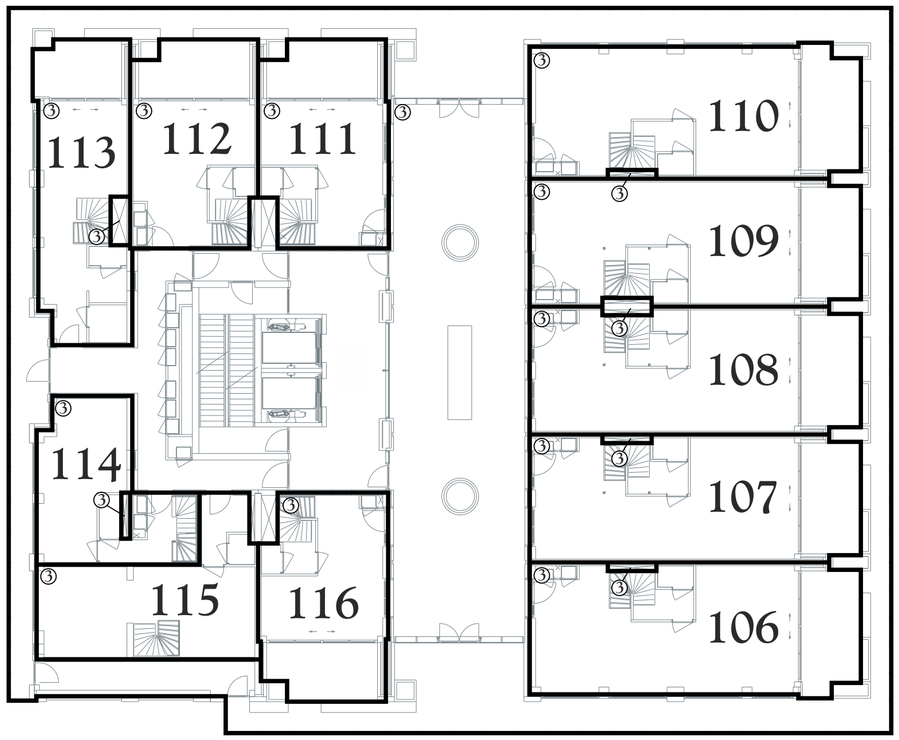
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 4 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

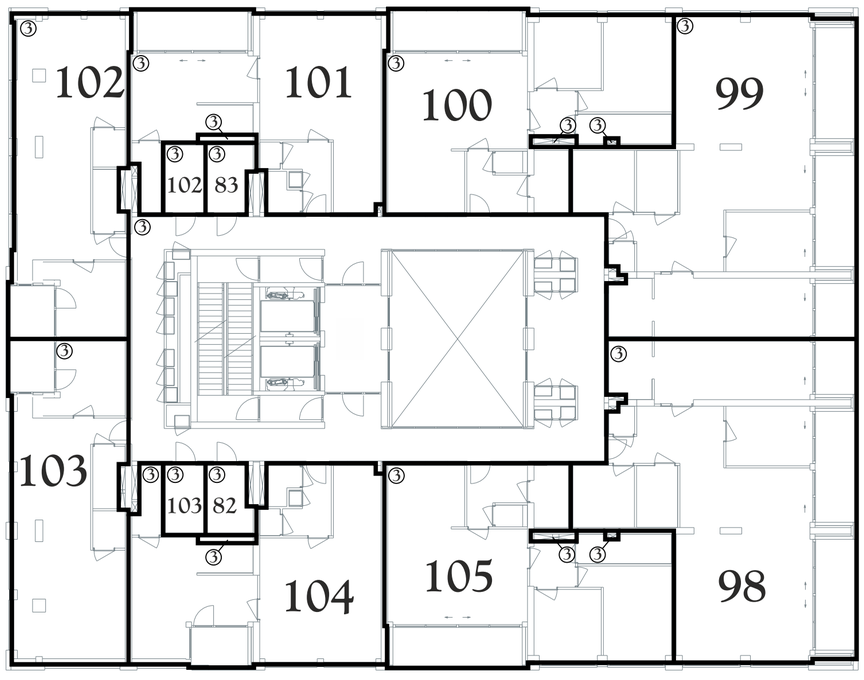
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



vijfde verdieping eerste bouwlaag



vierde verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

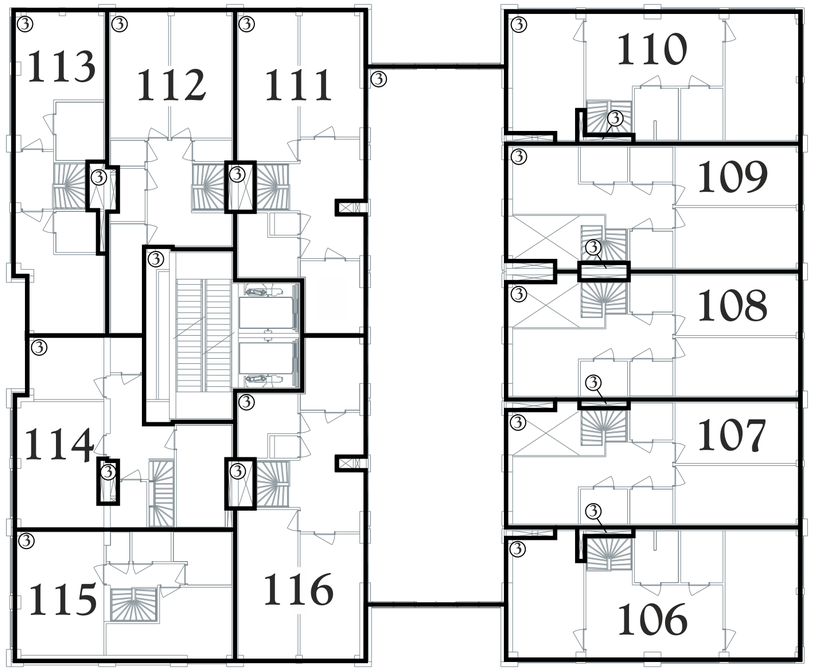
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 5 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

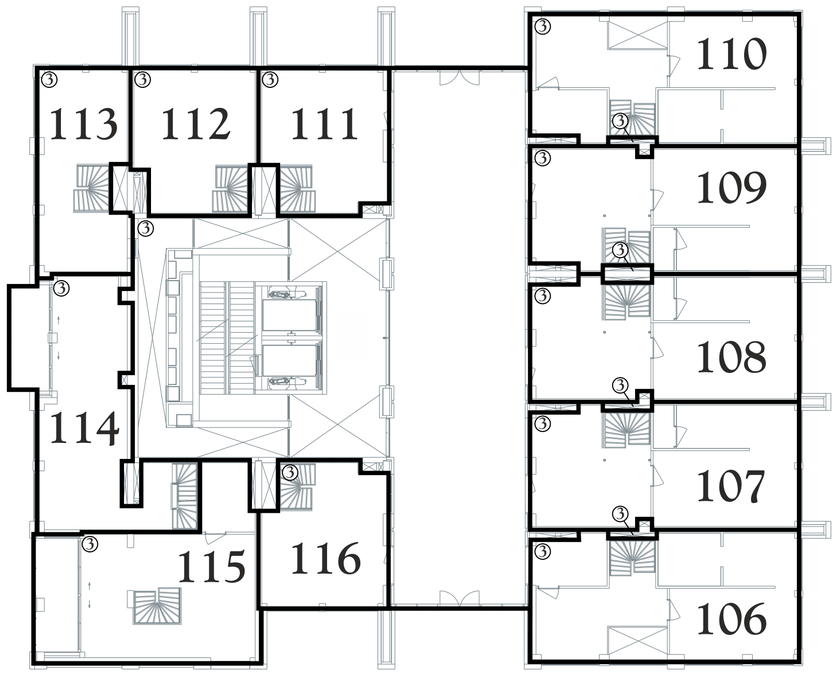
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



vijfde verdieping derde bouwlaag



vijfde verdieping tweede bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

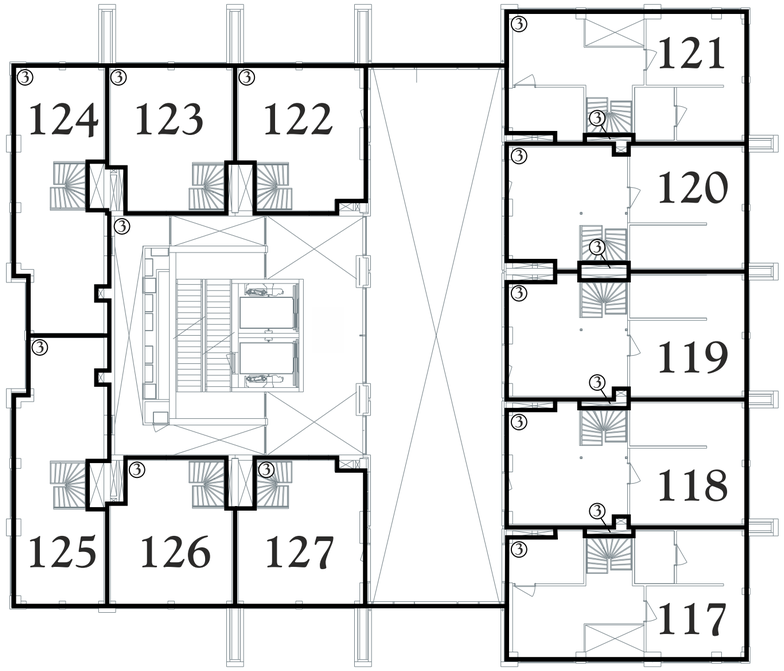
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 6 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



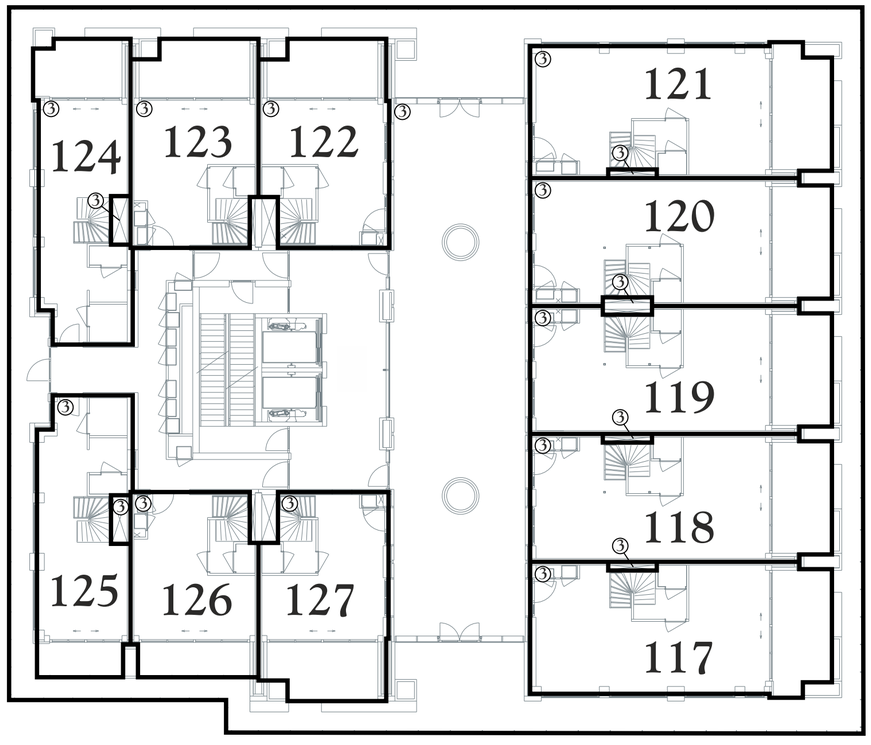
zesde verdieping tweede bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



zesde verdieping eerste bouwlaag

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

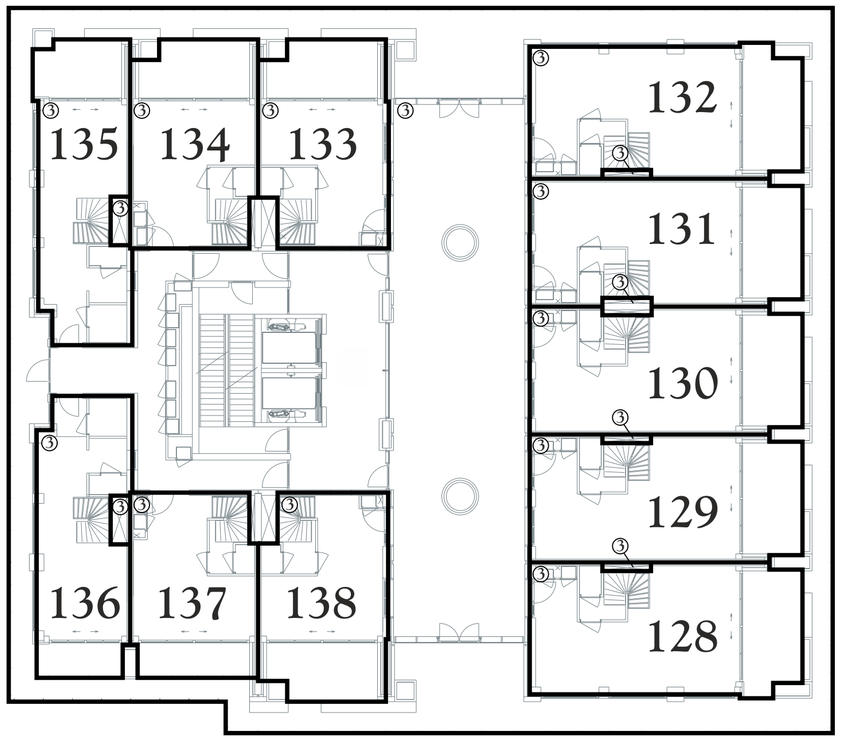
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 7 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

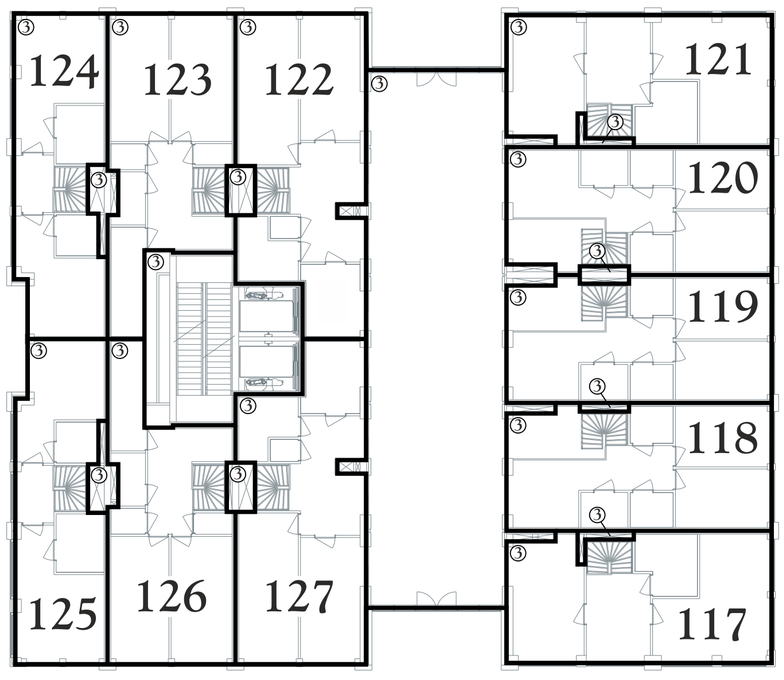
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



zevende verdieping eerste bouwlaag



zesde verdieping derde bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

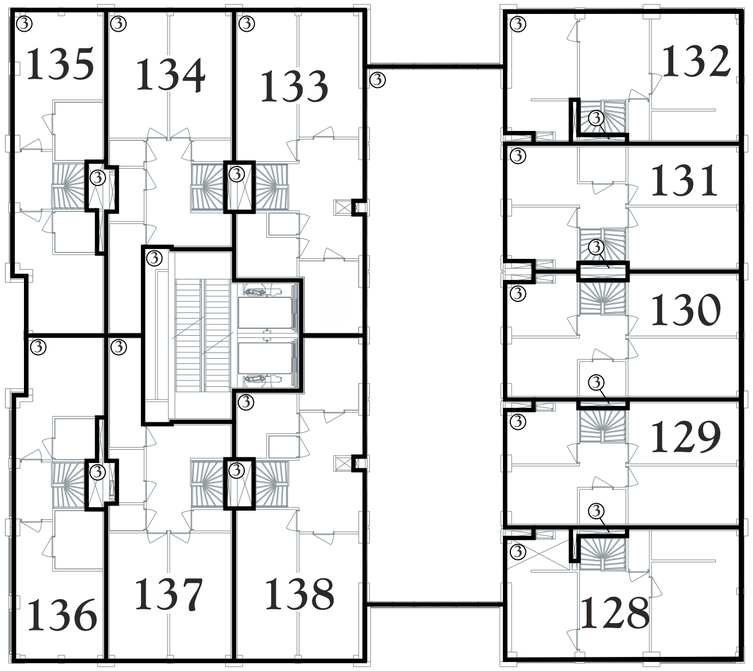
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 8 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

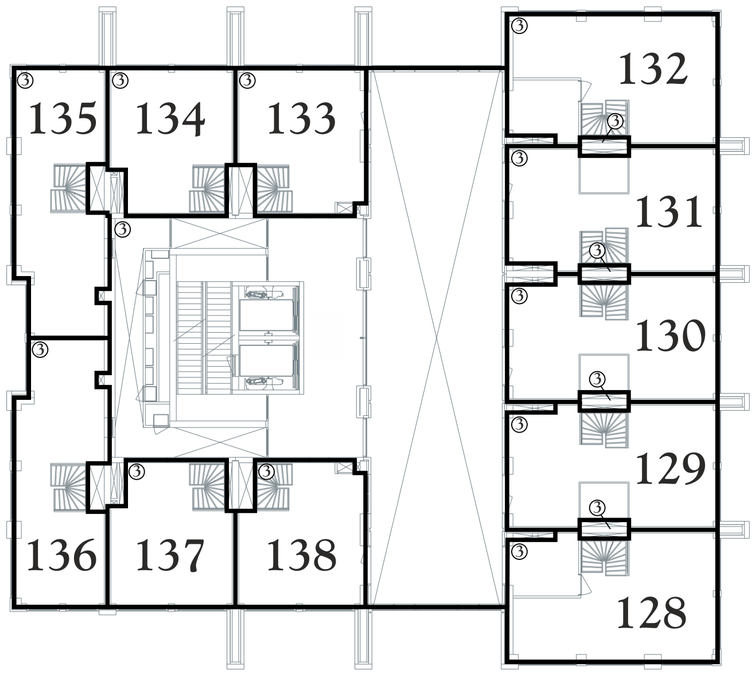
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



zevende verdieping derde bouwlaag



zevende verdieping tweede bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

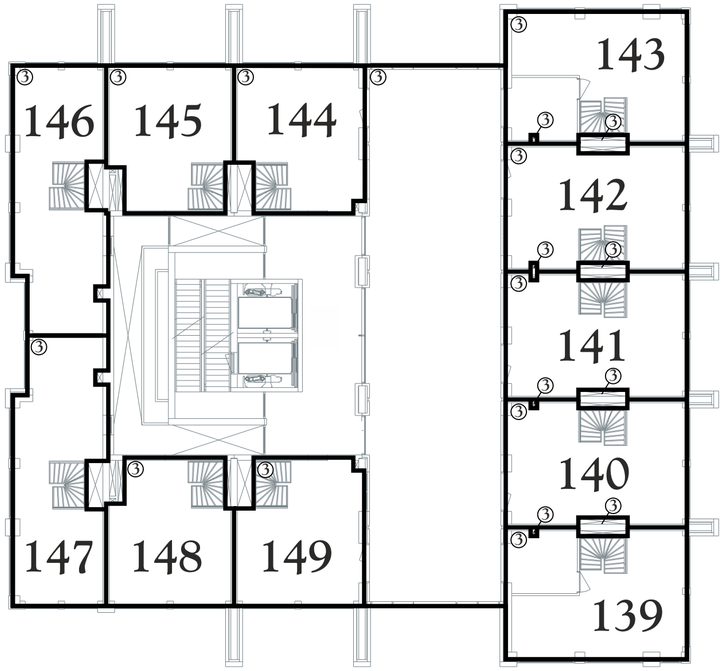
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 9 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

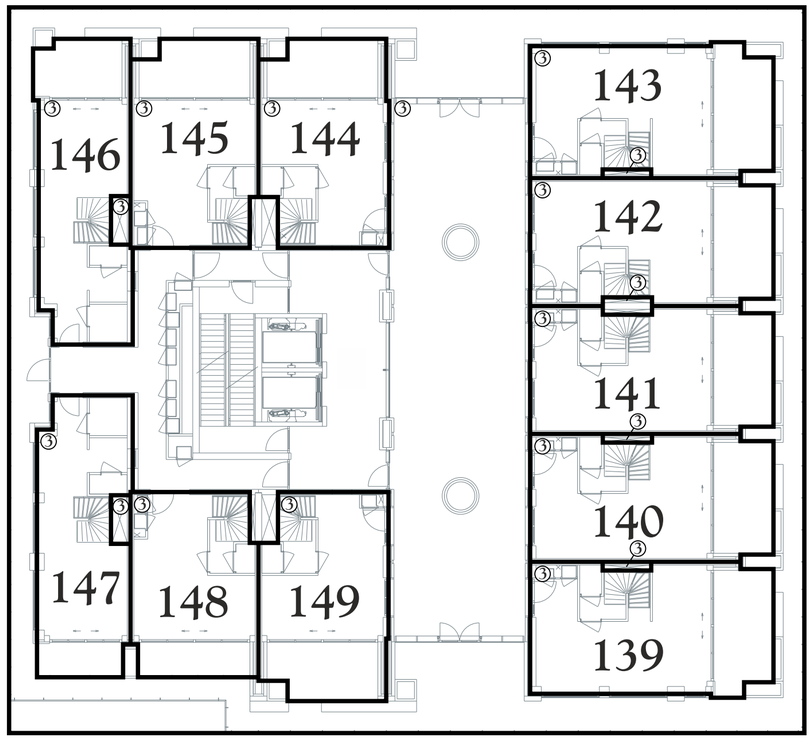
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



achtste verdieping tweede bouwlaag



achtste verdieping eerste bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

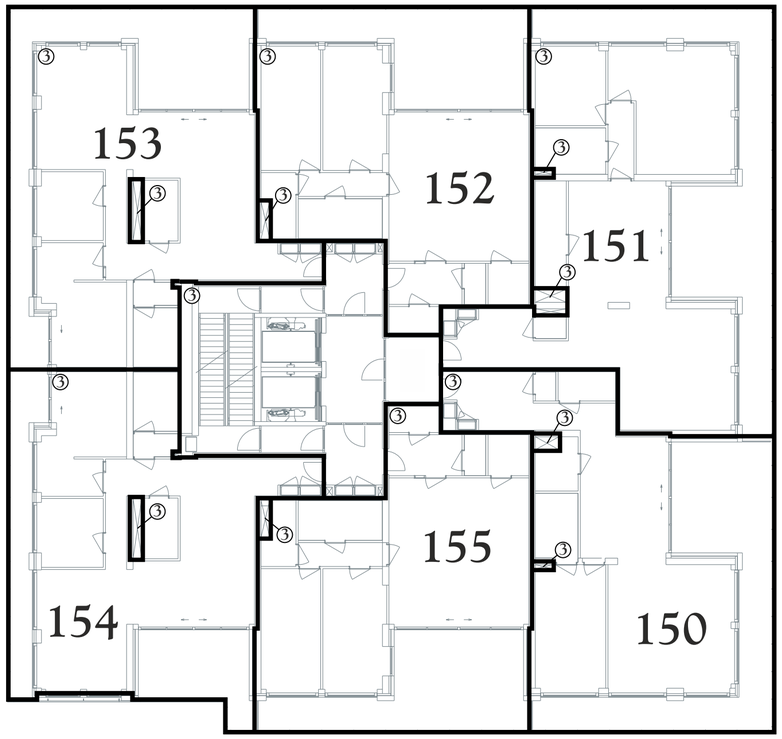
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 10 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

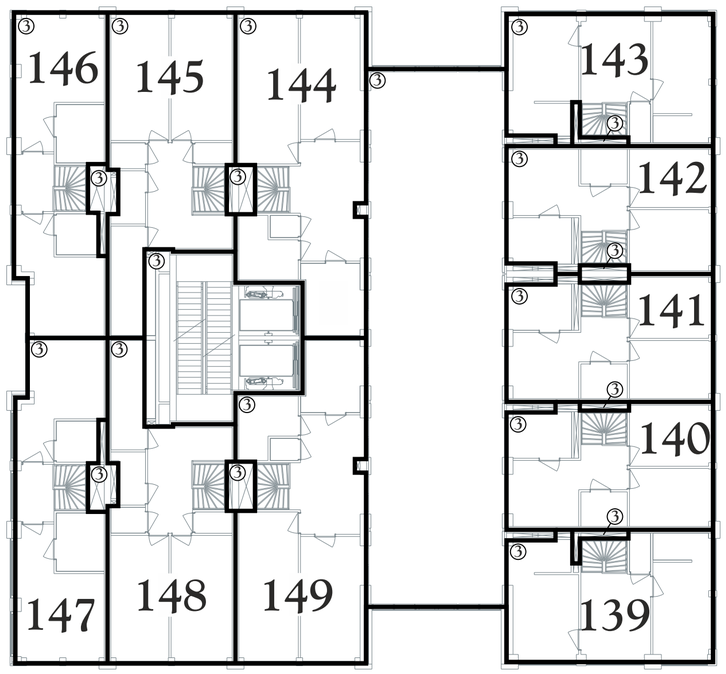
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



negende verdieping



achtste verdieping derde bouwlaag



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

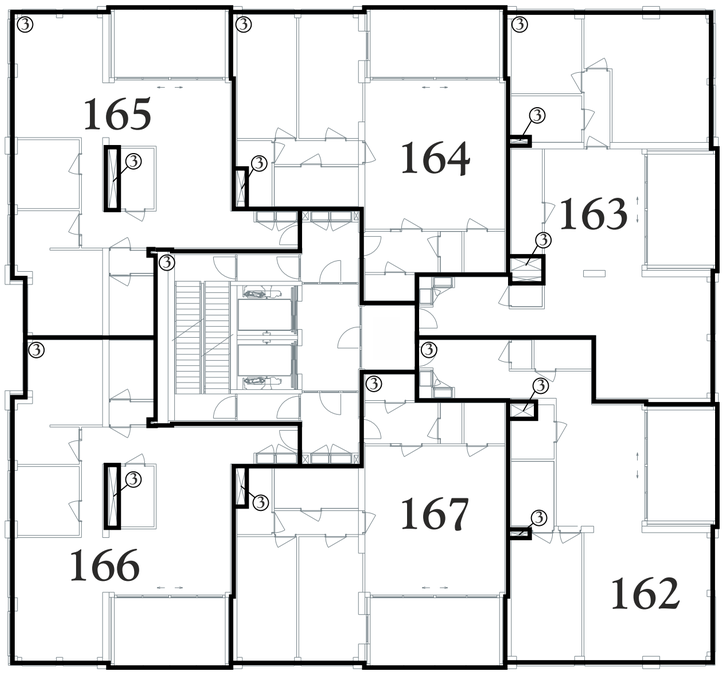
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 11 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

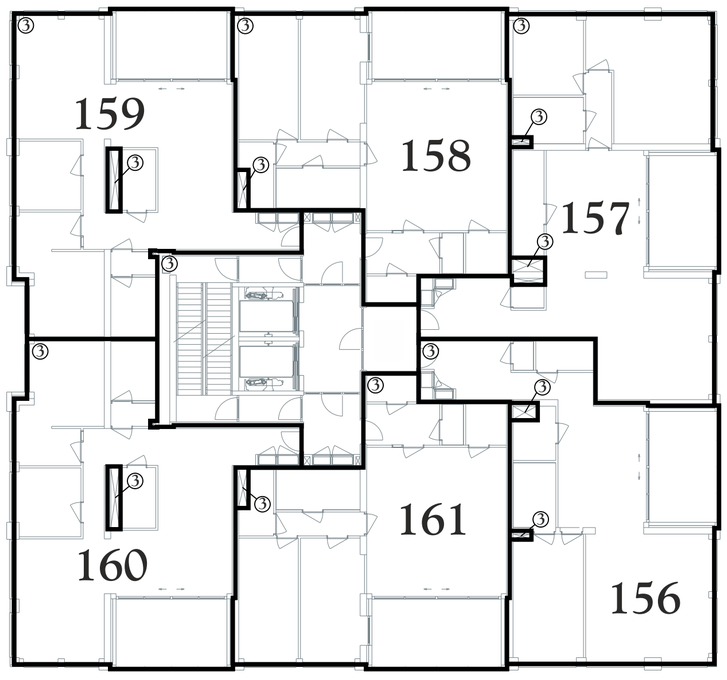
Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



elfde verdieping



tiende verdieping



Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

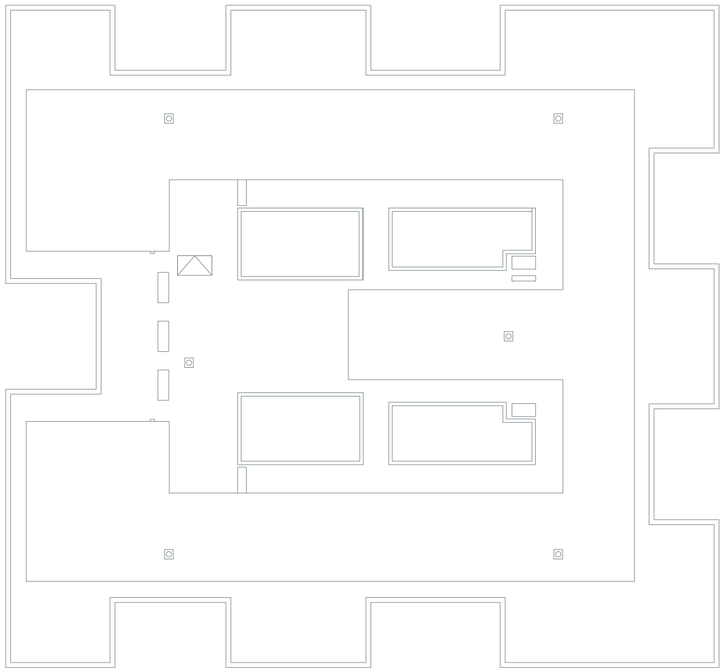
Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 12 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Legenda

- Begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zijn begrepen
- Plattegrond en indeling van het gebouw en de grond, zoals bekend ten tijde van waarmerking
- Digitale kadastrale perceelgrens
- 1234 Appartementsrechtindex
- ①②③ Ondergesplitst appartementsrechtindex

0 10 20
meters



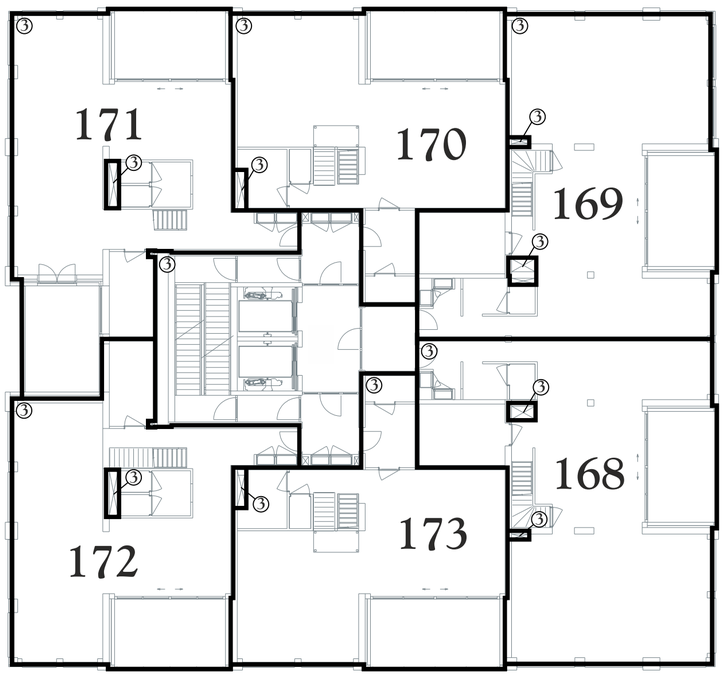
dakvlak



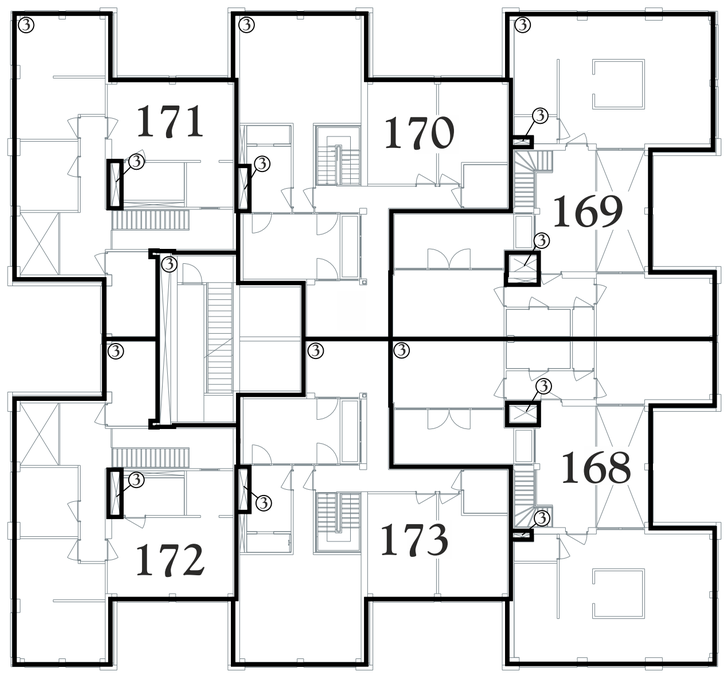
Kadastrale Situatie

Gemeente	Rotterdam
Sectie	AG
Nummer	1249 en 2383
Schaal	1 : 500

(Perceel bevat ten tijde van waarmerking een voorlopige kadastrale grens)



twaalfde verdieping eerste bouwlaag



twaalfde verdieping tweede bouwlaag

SPLITSINGSTEKENING

Rotterdam
Maasbode - Ondersplitsing A3

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot handhaving van het complexnummer bij de voorgenomen ondersplitsing in 94 appartementsrechten (A80 t/m A173) van het appartementsrecht kadastraal bekend in de gemeente Rotterdam sectie AG nummer 2388 A3

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: **BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid-West**
Poortweg 2
2612 PA Delft

Geerts teken- en adviesburo
Oude Kerkstraat 62a
5507 LD VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34

mail: Geerts@teken-adviesburo.nl
web: Geerts - teken-adviesburo.nl

Werknummer: 2020-022
Getekend, januari 2020
Versie: 21 december 2021
V. Versie: 28 november 2020
Blad 13 van 13 bladen
Schaal 1 : 200
Formaat A2

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.

Gemeente: Rotterdam Sectie: AG Nr(s): 2388 A3
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart
dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten
de gereserveerde complexaanduiding blijft: 2388A
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20211221000388, d.d. 22-12-2021
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7F763F7E48AA37C toebehoort aan Christina Helena Loos.
De bewaarder
Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-12-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 83249 nummer 153.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 7F763F7E48AA37C toebehoort aan Christina Helena Loos.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20211221000388.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Toelichting mogelijkheden daghoreca commerciële units De Maasbode

Mogelijkheden daghoreca binnen de commerciële ruimten

Binnen De Maasbode bestaat voor een aantal commerciële units de mogelijkheid om een daghorecafunctie toe te voegen. Deze mogelijkheid biedt ondernemers extra flexibiliteit bij de invulling van hun bedrijfsruimte. Daghoreca kan hierbij ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit van de onderneming en draagt bij aan de levendigheid van het gebied.

- Koffiebar
- Espressobar
- Lunchroom
- Broodjeszaak
- Delicatessenzaak
- IJssalon
- Patisserie
- Conceptstore met koffiecorner
- Afhaalconcept met consumptie ter plaatse

De uiteindelijke invulling dient altijd te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en eventuele benodigde vergunningen.

Unit 1 - William Boothlaan 206

Mogelijkheid voor daghoreca (factor 0,2)

Deze unit biedt de ruimste mogelijkheid voor het integreren van een daghorecaconcept. De ruimte leent zich uitstekend voor een zelfstandige koffiebar, lunchzaak, delicatessenwinkel of vergelijkbaar concept.

Mogelijke invullingen:

- Koffiebar of espressobar
- Lunchroom
- Broodjeszaak
- Delicatessenzaak
- Afhaalconcept met consumptie ter plaatse
- Combinatie van detailhandel en ondersteunende horeca

Bijzonderheden:

- Gevelterras behoort tot de mogelijkheden, afhankelijk van vergunningverlening.
- Geschikt voor een meer prominente horecafunctie binnen het commerciële programma.
- Eventuele alcoholverstrekking uitsluitend na verkrijging van de benodigde vergunningen.

Unit 2 - William Boothlaan 16

Mogelijkheid voor daghoreca (factor 0,1)

Binnen deze unit is kleinschalige daghoreca mogelijk als aanvulling op de primaire functie van de ruimte. De horeca-activiteit dient ondersteunend te zijn aan het hoofdgebruik.

Mogelijke invullingen:

- Koffiecorner
- Kleine lunchvoorziening
- Conceptstore met koffie- of theevoorziening
- Dienstverlenende onderneming met ontvangstruimte en horecavoorziening

Bijzonderheden:

- Kleinschalige invulling passend bij de hoofdactiviteit.
- Mogelijkheid voor enkele zitplaatsen.
- Gericht op bezoekers en klanten van de onderneming.

Unit 3 - Schiedamse Vest 111

Mogelijkheid voor daghoreca (factor 0,1)

Deze unit biedt eveneens ruimte voor een ondersteunende daghorecafunctie. De invulling dient passend te zijn binnen het karakter van de ruimte en de omgeving.

Mogelijke invullingen:

- Koffiebar
- Lunchconcept
- Ambachtelijke speciaalzaak met consumptiemogelijkheid
- Conceptstore met ondersteunende horeca

Bijzonderheden:

- Kleinschalige horeca als aanvulling op de commerciële functie.
- Mogelijkheid voor beperkte zitgelegenheid.
- Passend binnen het stedelijke karakter van de locatie.

Samenvatting

Unit 1 - William Boothlaan 206 - Mogelijkheid daghoreca (factor 0,2)
Unit 2 - William Boothlaan 16 - Mogelijkheid daghoreca (factor 0,1)
Unit 3 - Schiedamse Vest 111 - Mogelijkheid daghoreca (factor 0,1)

Disclaimer: De genoemde mogelijkheden zijn indicatief. Geïnteresseerde ondernemers dienen zelf te verifiëren of hun beoogde bedrijfsvoering voldoet aan de geldende vergunningseisen, regelgeving en voorwaarden van de gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam

WIJZIGINGSPLAN
DE MAASBODE

23 maart 2020

BOdG ruimtelijk advies

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Ligging en begrenzing 11

1.3 Vigerend bestemmingsplan 11

1.4 Gekozen planopzet 13

2. BELEID 15

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 15

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 17

3.1 Omgeving en huidig gebruik 17

3.2 De voorgenomen herontwikkeling 18

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 21

4.1 Water 21

4.2 Milieuzonering 22

4.3 Geluid 23

4.4 Luchtkwaliteit 24

4.5 Externe veiligheid 25

4.6 Bodem 26

4.7 Archeologie 26

4.8 Cultuurhistorie 27

4.9 Flora en fauna 28

4.10 Windhinder en bezonning 29

4.11 Duurzaamheid en energie 31

4.12 Besluit m.e.r. 32

5. JURIDISCHE ASPECTEN 33

5.1 Inleiding 33

5.2 De opzet van de planregels 33

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 35

1. INLEIDING

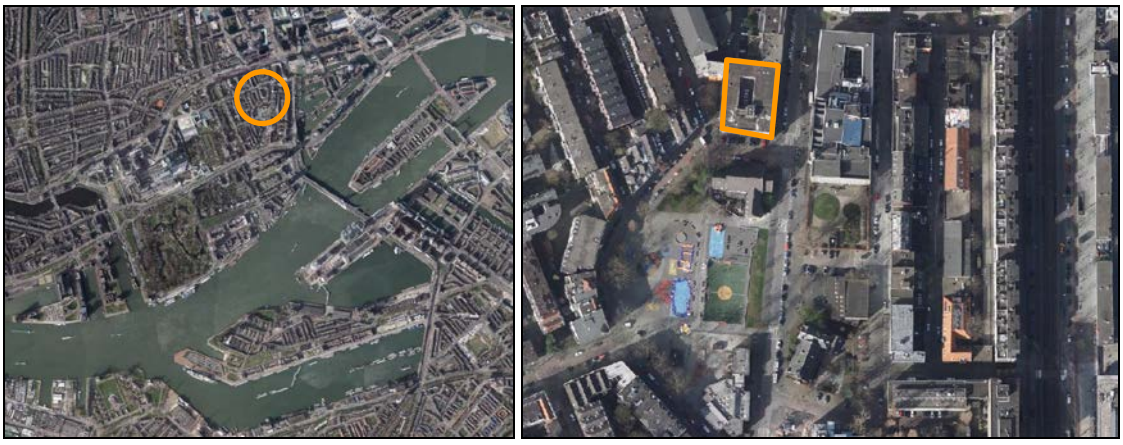
1.1 Aanleiding

Ondanks de zeer centrale ligging van het Witte de Withkwartier, ontbreekt het veelal aan de levendigheid die in het centrum van een grote stad verwacht mag worden. Om deze situatie te doorbreken zijn in het geldende bestemmingsplan “Cool” diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het gebied (waaronder ook het Baankwartier) getransformeerd kan worden naar een kwalitatief hoogwaardige binnenstedelijke locatie.

Mede op basis van deze wijzigingsbevoegdheden is een aantal projecten reeds in voorbereiding en/of uitvoering genomen (bijvoorbeeld de Cooltoren). Net als De Maasbode, een woontoren van 70 meter hoog, vormen zij een belangrijke aanzet voor de gebiedstransformatie. Aangezien de locatie van De Maasbode deel uitmaakt van één van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden (zie § 1.3), dient eerst een wijzigingsplan vastgesteld te worden.

1.2 Ligging en begrenzing

Zoals aangegeven bevindt het project zich in het Witte de Withkwartier. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Schiedamse Vest en aan de westzijde door de William Boothlaan. Aan de zuidzijde is de Schiedamsesingel de grens. Anders dan deze naam doet vermoeden, betreft dit een doorlopende weg die feitelijk rondom het centraal binnen het gebied gelegen plein ligt (bekend onder de naam ’t Landje). De noordzijde van het plangebied wordt gevormd door de belendende bebouwing aan de Schiedamse vest en (deels) het binnenhof achter het theater aan de William Boothlaan (voorheen bekend onder de naam RO-theater).



Afbeelding 1: Globale weergave ligging van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan “Cool”, dat is vastgesteld op 5 november 2009, maar pas op 2 november 2011 onherroepelijk is geworden. Het plangebied is in dit bestemmingsplan geheel voorzien van de bestemming 'Centrumvoorzieningen I'.

Binnen de bestemming ‘Centrumvoorzieningen I’ zijn verschillende functies toegestaan, waaronder bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, hotels, detailhandel en woningen. Tevens zijn de daarbij behorende parkeergarages, berg- en stallingsruimten toegestaan, mits zij niet (behoudens de in- en uitgang) zichtbaar zijn in de voorgevel. Ook

tuinen, ontsluitingswegen en -paden zijn binnen deze bestemming mogelijk. Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart is een aantal bepalingen opgenomen. Zo is aangegeven dat bebouwing niet hoger mag zijn dan 25 meter en dat op deze locatie kantoren en maatschappelijke voorzieningen óók op de verdiepingen zijn toegestaan.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding "Cool" met daarop geprojecteerd het plangebied (rood omkaderd).

Naast de hiervoor genoemde bestemmingen is voor de gehele locatie een wijzigingsbevoegdheid van kracht. Het betreft hier 'Wijzigingsbevoegdheid IV', waarvoor in artikel 20, lid 1, sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan "Cool" de volgende voorwaarden zijn opgenomen:

Artikel 20 Wijziging van het plan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van hetgeen ter zake is opgemerkt in de toelichting bij het hoofdstuk milieu in paragraaf 6.3.6 onder het kopje Conclusie;

Voor wat betreft het met "**wijzigingsbevoegdheid IV**" aangegeven gebied ten behoeve van een hogere bebouwing door voor de als "centrumvoorzieningen I" bestemde gebieden een maximum-hoogte tot 70 meter toe te staan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De begane grondlaag moet ten minste 4,5 meter hoog zijn.
- Ten minste 50% van de bebouwing moet de functie wonen hebben en ten hoogste 25% mag de functie kantoren hebben.
- Bij nieuwbouw worden woningen niet op de begane grond gesitueerd.
- De functie parkeren is aan de straatzijde niet toegestaan; ontsluiting dient te geschieden vanuit het Witte de Withhof.
- Waar de bebouwing aan de Schiedamse Vest grenst en een hoogte van 25 meter is aangegeven, mag tot een hoogte van 30 meter slechts worden gebouwd met toepassing van een dove gevel aan de zijde van de Schiedamse Vest.

- Uit de resultaten van een windhinderonderzoek moet blijken dat het windklimaat in de openbare ruimte rond het gebouw niet onaanvaardbaar verslechtert.
- Bij maatvoering en opbouw van het gebouw dient rekening gehouden te worden met de bouwhoogtes in de omgeving. Aansluiting bij de bouwhoogtes in de omgeving kan gezocht worden door middel van 'setbacks'.

Met deze wijzigingsbevoegdheid is het dus mogelijk om binnen het wijzigingsgebied de gestelde bouwhoogte te vergroten. Gelet op de wijzigingsbevoegdheid mag de bouwhoogte maximaal 70 meter bedragen. De benoemde randvoorwaarden zijn opgenomen in artikel 2 van dit wijzigingsplan. De overige bepalingen binnen de bestemming ‘Centrumvoorzieningen I’ blijven onverminderd van kracht.

1.4 Gekozen planopzet

Dit wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het nu vigerende bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de voorschriften (planregels) en de plankaart (verbeelding). De voorschriften, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Cool” blijven onverkort van kracht. Tezamen met de wijzigingen op grond van dit wijzigingsplan, vormen zij het juridisch kader voor het te realiseren project. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan “Cool”. Omdat het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 5 november 2009 en het ontwerp daarvan vóór 1 januari 2010 ter visie heeft gelegen, is het niet noodzakelijk te publiceren conform de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEID

Zoals aangegeven, is in het vigerende bestemmingsplan “Cool” met een wijzigingsbevoegdheid reeds voorzien in de nu beoogde ontwikkeling. In dat plan is geconcludeerd, dat de ontwikkeling als passend wordt ervaren binnen het van toepassing zijnde beleid. Zodoende wordt het niet noodzakelijk geacht om het voornemen opnieuw aan het beleid te toetsen. Omdat voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen tegenwoordig zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) als op grond van de provinciale verordening, getoetst dienen te worden aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’, wordt daaraan wel aandacht besteed.

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, in werking getreden. Met deze aanpassing zijn drie leden van artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. In deze leden worden eisen gesteld aan de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het nieuwe derde lid maakt het mogelijk dat bij bestemmingsplan kan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt opgenomen in de toelichting van het wijzigings- of het uitwerkingsplan. Daarnaast is het begrip ‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 100 woningen in het stedelijk gebied van Rotterdam (zie § 3.2). De voorgenomen ontwikkeling dient op grond van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Daarin wordt een stedelijke ontwikkeling immers omschreven als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Hoewel een dergelijke investering pas doorgang vindt indien voldoende zekerheid bestaat dat hieraan behoefte bestaat, blijkt die behoefte ook uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2016). Deze provinciale prognose is bedoeld als kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid en geeft de verwachte huishoudensontwikkeling weer op basis van de eigen behoefte, ofwel een “binnenlands migratiesaldo nul” per gemeente. Op basis van deze raming blijkt dat binnen de regio Rotterdam in de periode 2015-2019 behoefte bestaat aan 28.200 nieuwe woningen. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt echter dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter.

Voor de beoogde commerciële ruimten geldt dat een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Immers worden deze ruimten gerealiseerd ter vervanging van reeds aanwezige commerciële ruimten. De bestemming ‘Centrumvoorzieningen I’ blijft onverminderd van kracht, aangezien deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend toeziet op de wijziging van de bouwhoogte. Gesteld wordt dat aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. De herontwikkeling past dan ook binnen het nationaal en provinciaal beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

3.1.1 De wijk Cool

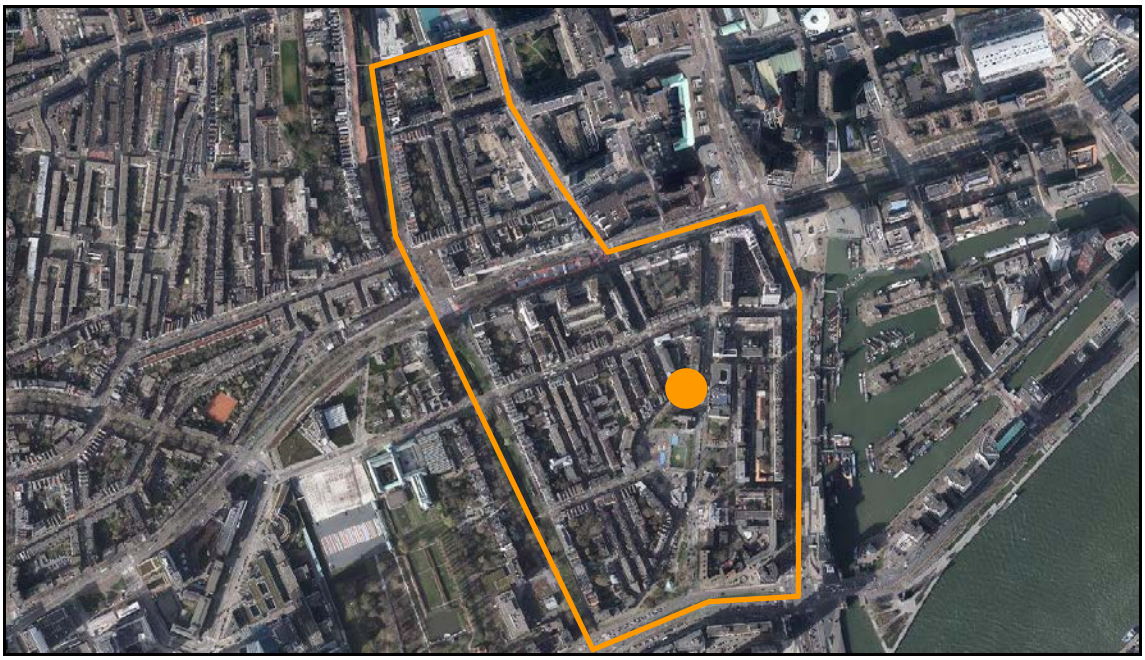
Cool behoorde tot circa 1850 tot het poldergebied dat zich uitstrekte tussen de Kruiskade en de Westzeedijk. Het gebied werd slechts door één weg doorsneden: de Binnenweg. Aan het begin van de 19e eeuw ontstonden in het gebied, direct buiten de Coolveste, de eerste niet geplande stadsuitbreidingen. Door de aanleg van de Westersingel in 1860 maakte het gebied een sterke verstedelijking door. De Van Oldenbarneveltstraat, Witte de Withstraat en Kortenaerstraat werden haaks op de singel aangelegd. Langs de Westersingel (Mauritsweg en Eendrachtsweg) verscheen voornamelijk luxe woonbebouwing van grote aaneengeschakelde herenhuizen. De voornaamheid van de bebouwing nam af naar gelang de straten in het achterliggende gebied smaller werden. De smalle straten parallel aan de singel werden bebouwd met eind 19e eeuwse revolutiebouw: smalle en diepe woonhuizen die onderdak boden aan grote arbeidersgezinnen. Op de begane grond vestigden zich kleine werkplaatsen en winkels.

Ondanks dat door het bombardement van 14 mei 1940 grote delen van Cool zijn verwoest, is een behoorlijk deel van de bebouwing van voor 1900 bewaard gebleven. Tezamen met de singels vormt Cool dan ook één van de weinige restanten van het 19e eeuwse Rotterdam. Voor de verwoeste delen van Rotterdam werd een wederopbouwplan opgesteld, waarbij tevens de mogelijkheid werd aangegrepen om een modern en functioneel stadcentrum te realiseren en een goed functionerend verkeerssysteem. Langs de nieuwe stadsboulevard werd grootschalige bebouwing geprojecteerd als begeleiding van het brede profiel. Langs de Schiedamsedijk, in de vooroorlogse situatie aan twee zijden bebouwd, werden grote bouwblokken gerealiseerd. Deze vormen een stedenbouwkundige begeleiding van het "venster op de rivier", een visuele relatie tussen het hart van de stad en de rivier. De achterliggende straten werden voorzien van gemengde functies. Langs de Schiedamse Vest vestigden zich vooral stedelijke functies als het Oogziekenhuis, kantoren en kleine bedrijvigheid.

Met de stadsvernieuwing werd de voorlopig laatste laag aan Cool toegevoegd. In deze periode werd vooral de laat 19e eeuwse woningbouw onder handen genomen. Een deel van de oorspronkelijke bebouwing is hierbij gesloopt en vervangen door nieuwe, veelal kleine, woningen in de sociale sector. De kenmerkende stedenbouwkundige structuur van Cool, bestaande uit rechte, nauwe straten met smalle, hoge panden, werd op een aantal plaatsen onderbroken met verspringingen in rooilijnen en variatie in de bebouwing. De kwaliteit van de bebouwing is in fysiek opzicht weliswaar vooruit gegaan, maar vanuit esthetisch opzicht vormen deze ingrepen weinig verbetering.

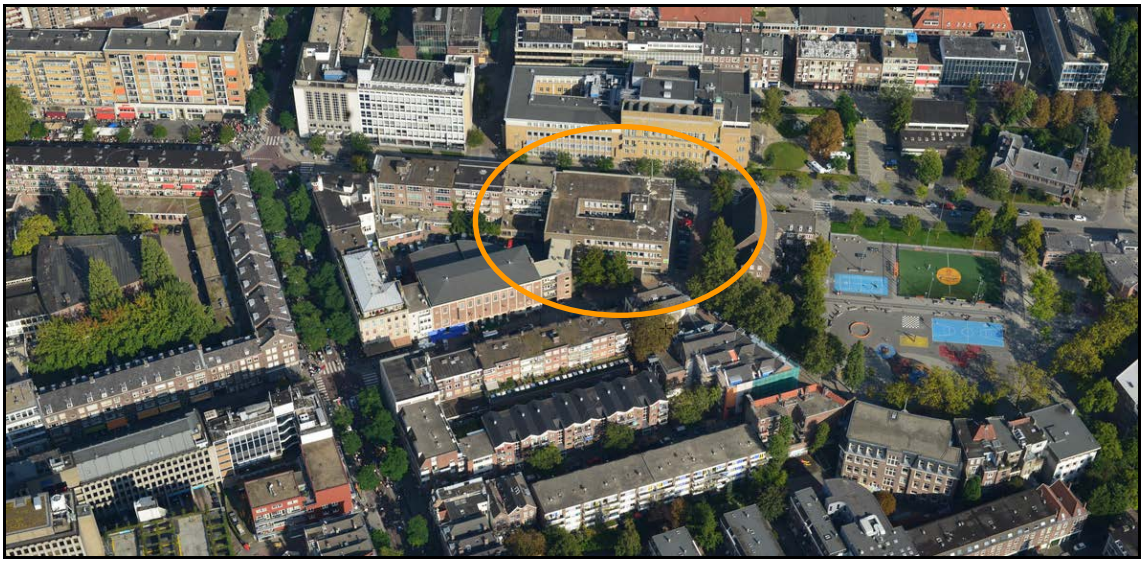
De wijk Cool valt qua functioneren min of meer in drie delen uiteen:

- het Mauritskwartier, het gebied ten noorden van de Westblaak: tussen Westblaak, Mauritsweg, Schouwburgplein en Karel Doormanstraat;
- het Witte de Withkwartier, het gebied ten zuiden van de Westblaak: tussen Westblaak, Eendrachtsweg, Schiedamse Vest en Vasteland;
- het Baankwartier: het gebied tussen Westblaak, Schiedamse Vest, Vasteland en Schiedamsedijk.



Afbeelding 3: De wijk Cool, de locatie van de Maasbode is aangeduid.

Het plangebied behoort tot het Witte de Withkwartier, waar naast woningen ook diverse (bovenwijkse) voorzieningen aanwezig zijn, zoals een theater, horeca, scholen, kerken en (hoewel officieel behorend tot het Baankwartier) het Oogziekenhuis Rotterdam. Toch wordt het gebied, ondanks zijn binnenstedelijke ligging, slechts doelgericht bezocht en wordt hier in relatief beperkte mate gewoond. De Maasbode zal dan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de woningdichtheid van het gebied.



Afbeelding 4: Zicht op het Witte de Withkwartier vanuit het westen (plangebied oranje omcirkeld).

3.2 De voorgenomen herontwikkeling

3.2.1 Doelstellingen voor het Witte de Withkwartier

In het vigerende bestemmingsplan ligt programmatisch gezien de nadruk op het toevoegen van woningen. Het toevoegen van grotere woningen, in de koop- en (middel)dure huursector, biedt hier kansen voor Cool en voor de binnenstad als geheel. Voor beide is het een waardevolle aanvulling op de huidige woningvoorraad en draagt het bij aan de levendigheid en

veiligheid in de omgeving. Door de transformatie van de locatie kunnen ook meer stedelijke publieksfuncties in dit gebied een plaats krijgen, die tevens een rol vervullen voor de wijk. De plinten kunnen worden ingevuld met kleinschalige programma's zoals in de rest van de wijk.

Om de beoogde transformatie vorm te geven is ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan “Cool” een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in een stedelijke verdichting van het gebied, waardoor het gebied een interessante woonlocatie wordt in de levendige stadswijk. Stedelijke functies zoals horeca, cultuur, kleinschalige kantoren en winkels kunnen hier dan vanzelfsprekend een plek vinden. Het culturele, levendige karakter van de Witte de Withstraat kan zich zo verder uitbreiden over andere straten en gebieden in Cool. De daarbij gestelde hoofdoelen zijn:

- het transformeren van het gebied naar een kwalitatief hoogwaardige binnenstedelijke locatie, d.m.v. programmatische verdichting met zowel woningen als publieksfuncties;
- het koesteren en versterken van de diversiteit in programmatische profielen in de wijk;
- het verminderen van de druk op de openbare ruimte in het plangebied zodat de schaarse ruimte die er is, kwalitatief goed en voor zoveel mogelijk gebruikersgroepen toegankelijker is;
- bescherming van de historisch waardevolle elementen in de wijk, zoals de rijks- en gemeentelijke monumenten maar ook de bepalende delen van het wederopbouwaandachtsgebied (zie ook § 4.8).

Voor Cool is in het vigerende bestemmingsplan gekozen om de bestaande situatie ‘conserverend’ te bestemmen en wijzigingsbevoegdheden op te nemen die toekomstige verdichting van het gebied faciliteren. Het Witte de Withkwartier valt daarbij buiten de in het hoogbouwbeleid aangewezen hoogbouwzone waar tot 150 meter hoog mag worden gebouwd. Daarom mag op de locatie van De Maasbode tot 70 meter worden gebouwd. Daarmee wordt de mogelijkheid geschapen om de binnenstad verder te verdichten, vooral met woningen en andere stedelijke functies.

3.2.2 Projectbeschrijving

Met realisatie van de woontoren wordt voldaan aan de vraag die bestaat naar dit type woningen in Rotterdam. Door de toevoeging van functies in de plint, wordt tevens ingespeeld op de wens om het Cool te verlevendigen. Daarnaast wordt deze herontwikkeling gezien als één van de inspirators voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Omdat het hier een wijzigingsplan betreft, zal pas na de vaststelling en het onherroepelijk worden daarvan, het definitieve bouwplan worden getoetst aan de in dit plan gestelde regels. Feitelijk is dan sprake van een bouwaanvraag die regulier wordt vergund op grond van de dan geldende planologische regeling. Omdat de procedure tot vaststelling nog doorlopen wordt, is op het moment van schrijven nog géén sprake van een definitief bouwplan. Hiervan zal pas in een later stadium sprake zijn. De uitgangspunten en ideeën ten aanzien van de uitwerking zijn in concept wel bekend en zullen onderstaand dan ook worden benoemd. Het plan zal in ieder geval voldoen aan alle gestelde randvoorwaarden, zoals reeds verwoord in § 1.3.

De Maasbode is gesitueerd op de grens van een modern stadscentrum en een negentiende eeuwse woonwijk. Het gebouw zal een hoogte kennen van maximaal 70 meter (exclusief technische ruimten, zoals een liftopbouw) en ruimte bieden aan maximaal 100 woningen. Het woningaanbod is gevarieerd. Op de beletage bevinden zich studio’s en stadsappartementen dicht bij het dynamische Witte de Withkwartier. Daarboven, in de luwte van de stad, bevinden zich een serie trapsgewijs oplopende gezinswoningen met grote riante buitenruimte op het

zuiden. De 44 gezinswoningen van drie lagen hebben hun voordeur aan de binnenstraatjes (zie afbeeldingen 5). Deze vormen een ontmoetingsplaats voor buren en een veilige speelplek voor kinderen. Een rustige oase te midden van de dynamiek van de stad. Daarboven bevinden zich wederom appartementen. Op de topverdiepingen bieden zes penthouses in de vorm van duplexwoningen een panoramisch uitzicht over de stad.

In de plint van het gebouw wordt ruimte geboden aan stedelijke voorzieningen zoals een espressobar en galeries. De groene buitenruimtes van De Maasbode continueren de groene ruimte van Het Landje.



Afbeelding 5: Zicht op één van de op hoogte gelegen binnenstraatjes en de drielaagse eengezinswoningen.

3.2.3 Verkeer en parkeren

Op 1 juli 2018 komen de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken. Met de “Paraplu-herziening parkeernormering Rotterdam” is de toetsing aan deze normen ook juridisch-planologisch vastgelegd. Ook De Maasbode zal hier zondermeer aan moeten voldoen. Toetsing aan dit beleid vindt plaats bij de behandeling van de bouwaanvraag.

Een voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid (zie § 1.3) is dat de parkeerfunctie niet is toegestaan aan de straatzijde; ontsluiting van de nieuwbouw dient te geschieden vanuit het Witte de Withhof. Ook aan die voorwaarde wordt voldaan. Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein en wel binnen een inpandige (ondergrondse) parkeergarage.

Ten aanzien van de doorstroming van het gebied, is het gemeentelijk verkeersbeleid gericht op het creëren van een aantrekkelijke en goed bereikbare binnenstad. In het geldende bestemmingsplan “Cool”, werd middels wijzigingsbevoegdheden reeds rekening gehouden met de realisatie van enkele nieuwe ontwikkelingen. De toepassing van deze bevoegdheden zal gevolgen hebben voor de verkeersintensiteit, maar zal niet leiden tot een onaanvaardbare situatie.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit wijzigingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarop ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2 en de gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het 'Waterplan Centrum'). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2009-2015. Dit plan maakt duidelijk wat zich de komende tijd gaat afspelen in het beheersgebied, wat de doelen zijn voor de periode 2009-2015, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. Dit alles moet leiden tot een duurzaam waterbeheer in een van de dichtst bebouwde, laagst gelegen en meest dynamische delen van de Randstad.

Huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in peilgebied GPG-178. Hier wordt een vast streefpeil gehanteerd van 2,40 meter beneden NAP (m-NAP). In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig; de dichtstbijzijnde oppervlaktewateren betreffen de Westersingel en de Leuvehaven. De Westersingel maakt hierbij onderdeel uit van het bemalingsdistrict 66. Bij een watertekort kan water vanuit de Rotteboezem via een persleiding in dit bemalingsdistrict worden gelaten. Het water stroomt dan zuidwaarts richting het gemaal Eendrachtsweg. Dit gemaal slaat het overtollige water uit op de Nieuwe Maas. Daarnaast assisteert het rioolgemaal Westersingel in die gevallen dat extra bemalingscapaciteit benodigd is.

Het rioolstelsel in Cool betreft een gemengd systeem. Dit betekent, dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). Voor het rioleringsdistrict 9, waar het plangebied deel van uitmaakt, is dit AWZI Dokhaven. Ten westen van het plangebied is in het Museumpark een ondergrondse waterberging gelegen. Bij hevige regenval kan hier maximaal 10.000 m^3 (riool)water worden geborgen.

De dichtstbijzijnde waterkering in de omgeving van het plangebied betreft de ten zuiden gelegen Vasteland. Deze kering maakt deel uit van een hoofdwaterkering op deltahoogte. De bijbehorende kern- en beschermingszones strekken zich niet tot het plangebied uit, waardoor vanuit de Keur van het hoogheemraadschap geen beperkingen gelden. Het plangebied is gelegen binnen dijkring 14, die is gesitueerd langs de Nieuwe Maas. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt

tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas zal een groot deel van het Witte de Withkwartier onder water komen te staan. Ter plaatste van het plangebied zijn dan waterdieptes tot 2,0 meter mogelijk.

Wateropgave
De herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak, aangezien het gehele gebied momenteel verhard is. In de nieuwe situatie is dit ook het geval. Het treffen van compenserende maatregelen is dan ook niet aan de orde. Al wordt hierbij opgemerkt, dat door de toepassing van groen en het opvangen van hemelwater voor (gemeenschappelijk) gebruik het hemelwater langer kan worden vastgehouden. Ten opzichte van de huidige situatie is dan ook sprake van een verbetering van het watersysteem.

Het nieuwe gebouw wordt tot aan de perceelsgrens voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Vervolgens zal het afvalwater op het reeds aanwezige gemengde rioleringsstelsel worden geloosd. Rotterdam vindt het wenselijk om het hemelwater af te koppelen en te lozen op het omliggende oppervlaktewater. De uitvoer van deze plannen is momenteel nog niet bekend. Echter is het wel wenselijk om bij de bouw van nieuwe bebouwing duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating. Dit voorkomt diffuse verontreinigingen van water en bodem.

Overleg met de waterbeheerder(s)
Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerders zijn betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van het geldende bestemmingsplan “Cool”, waarvan de hier gebruikte wijzigingsbevoegdheid deel uitmaakt.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Vanwege de diversiteit aan functies wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar haar eigen situatie. Volgens deze systematiek wordt in een 'gemengde wijk' geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden aangehouden. In dergelijke gebieden zijn zelfs inrichtingen tot en met milieucategorie 3 toegestaan.

Het bestemmingsplan “Cool” maakt diverse inrichtingen mogelijk, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij onder meer om bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren, hotels, horeca en een theater. In alle gevallen gaat het echter om ten hoogste categorie 2-inrichtingen. Deze worden op grond van de Rotterdamse systematiek als passend in een gemengd gebied zoals het Witte de Withkwartier ervaren. Daarnaast zijn deze activiteiten op grond van het huidige bestemmingsplan reeds ter plaatse toegestaan al dan niet in combinatie met de functie ‘wonen’. Met dit wijzigingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Tevens blijkt uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek[1], dat voor nagenoeg alle aanwezige inrichtingen voldaan kan worden aan de geldende hindercontour van 10 meter. Alleen voor het aanwezige theater geldt, dat de daadwerkelijke afstand 8 meter bedraagt. Tussen het plangebied en het theater zijn echter woningen aanwezig die op kortere afstand liggen. Deze woningen zijn bepalend voor de milieueisen waaraan het theater moet voldoen. De voorziene woningen zijn daarnaast niet gelegen binnen de geluidscontour van de in het naastgelegen Baankwartier aanwezige elektriciteitscentrale.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Wegverkeerslawaai

Dit wijzigingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze woningen bevinden zich binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen, namelijk: Schiedamse Vest, William Boothlaan, Schiedamsesingel, Witte de Withstraat, Witte de Withhof, Schiedamsedijk en Westblaak. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. Deze toetsing heeft al plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan “Cool” en in dat kader is ook al een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waarde) verleend.

Het ten behoeve van het bestemmingsplan “Cool” uitgevoerde akoestisch onderzoek is echter gebaseerd op een verouderd rekenmodel. Vandaar dat ten behoeve van het beoogde bouwplan een nieuw akoestisch onderzoek[1] is uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van de meest recente verkeersintensiteiten. Uit dit onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden voor wat betreft het wegverkeer (inclusief tram) op de wegen Witte de Withstraat, Westblaak en Schiedamsedijk. Vanwege het wegverkeer op de Schiedamse Vest, William Boothlaan, Schiedamsesingel en Witte de Withhof wordt de

[1] DGMR, Akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek wegverkeer voor het gebouw De Maasbode te Rotterdam, oktober 2018, rapportnummer B.2016.0870.50.R001.

voorkeursgrenswaarde wel overschreden, waarbij de maximaal berekende geluidsbelasting 60 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt hierbij niet overschreden.

Overige geluidsbronnen
Het plangebied is niet gelegen binnen een toetsingszone van een zoneplichtige spoorweg of binnen een gezoneerd industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport liggen niet over het plangebied. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie
Als gevolg van het wegverkeerslawaai is ten behoeve van het beoogde bouwplan een nieuwe ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Hierbij dient voldaan te worden aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Rotterdam. De belangrijkste voorwaarde is, dat elke woning beschikt over een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat aan deze voorwaarde voldaan kan worden. Daarvoor zijn enkele maatregelen genomen, zoals dichte balkonschermen en geluidsabsorberende plafonds van de balkons. Het verlenen van een ontheffing[2] van de Wet geluidhinder is dan ook mogelijk, waarmee de realisatie van het bouwplan mogelijk is binnen de kaders van de Wet geluidhinder en in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

Specifiek voor het Witte de Withhof is in het geluidrapport een aantal maatregelen doorgerekend om de geluidstoename te beperken; het vervangen van het klinkerwegdek door dicht asfaltbeton of het verlagen van de nu juridisch toegestane maximum rijsnelheid van 50 km/u naar 30 km/u. Indien gekozen wordt voor een beperking van de maximaal toegestane rijsnelheid ter plaatse van het Witte de Withhof naar een snelheid van 30 km/u, blijkt dat - ondanks de verkeerstoename als gevolg van het plan - de geluidsbelasting op alle toetspunten leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien een grotere snelheid dan 30 km/u niet reëel is in het Witte de Withhof, ligt het formaliseren van deze lagere snelheid voor de hand. Daartoe zal te zijner tijd een separaat verkeersbesluit worden genomen.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen. De Europese Unie heeft normen vastgesteld voor de luchtkwaliteit. Voor Nederland zijn vooral de normen (‘grenswaarden') voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) belangrijk. Met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) laat de Nederlandse overheid zien hoe zij die grenswaarden gaat realiseren.

Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren. Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Het NSL is een tijdelijk programma dat loopt tot 1 januari 2017. Na die periode is de verwachting dat de luchtkwaliteit zodanig is verbeterd dat er geen sprake meer is van (bijna) overschrijdingen van de normen. Als een project is opgenomen in het NSL (zelfstandig of als onderdeel van een groter project),

[2] Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Wijzigingsplan De Maasbode, juni 2019.

is met het NSL geborgd dat de effecten beoordeeld zijn en de noodzakelijke maatregelen om de luchtkwaliteitseisen/normen te halen, worden getroffen.

In het centrum van Rotterdam zijn in de periode tot 2020 diverse bouwprojecten voorzien, die voor een deel met een ruimtelijke procedure gerealiseerd moeten worden. Omdat de verkeersafwikkeling van en naar deze toekomstige locaties veelal over dezelfde wegen plaatsvindt, zijn deze bouwprojecten als één NSL-project in het NSL opgenomen: NSL-project 'Rotterdam Centrum'. Ook ontwikkelingen in het centrum die bij de melding aan het NSL niet waren voorzien, kunnen een beroep op het NSL-project 'Rotterdam Centrum' doen. Hiervoor is namelijk extra programmaruimte ingebouwd.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Rotterdam. Vanwege de ingebouwde programmaruimte en het feit dat het bestemmingsplan “Cool” zo’n 500 woningen mogelijk maakt, blijft het project binnen het opgegeven NSL-programma 'Rotterdam Centrum'. Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied, kan dan ook een beroep op het NSL worden gedaan. Desondanks heeft aanvullend een berekening plaatsgevonden (zie rapport onder voetnoot 1) op basis waarvan gesteld kan worden dat het plan geen relevant effect heeft op de luchtkwaliteit van de omgeving. Uit dit onderzoek blijkt dat in de onderzochte jaren ook de plandrempels en grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} niet worden overschreden. Het voornemen voldoet dan ook aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo’n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Uit het bestemmingsplan “Cool” blijkt, dat geen sprake is van:

- de aanwezigheid van LPG-vulpunten en daardoor ook geen transporten van LPG in de nabijheid plaatsvinden;
- andere transporten van gevaarlijke stoffen via weg, water of rail. Over de Nieuwe Maas worden gevaarlijke stoffen getransporteerd, echter bevindt deze transportroute zich op meer dan 200 meter van het plangebied;
- de aanwezigheid van een vliegveld;
- de aanwezigheid van ondergrondse leidingen met een druk van 20 bar of meer. Onder de Witte de Withstraat zijn enkele aardgastransportleidingen gelegen met een maximale werkdruk van 8 bar. De aanwezige zonering van 4 meter aan weerszijden van deze leidingen is daarbij voldoende;
- bedrijven in de directe nabije omgeving die een risicobron vormen.

Vandaar dat in het bestemmingsplan “Cool” is gesteld, dat nader onderzoek naar het aspect ‘externe veiligheid’ niet aan de orde is.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico’s voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Uit de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt, dat het Baankwartier, tussen de Schiedamsedijk en de Schiedamse Vest, onderdeel uitmaakte van het oude Rotterdam dat tijdens het bombardement geheel is verwoest. Door alle ruimings- en herbouwactiviteiten is de bodem ingrijpend veranderd. In de Bodemkwaliteitskaart wordt dan ook gesteld, dat zowel de contactzone (de bovenste 1 meter) als de ondergrond naar verwachting licht verontreinigd zijn. Daarnaast is de kans op het aantreffen van puntbronnen middelgroot. Uit het bodemloket van de DCMR blijkt dat in de directe omgeving in het verleden diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. De onderzoeksresultaten matchen hierbij niet met de verwachting die de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam uitspreekt. Uit verschillende onderzoeken blijkt, dat plaatselijk sprake is van een matige tot sterke bodemverontreiniging.

Nadat de huidige bebouwing is gesloopt en voorafgaand aan de bouw van De Maasbode, wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Dat is op dit moment niet goed mogelijk, aangezien het merendeel van het plangebied bebouwd is. Mocht uit dit nog uit te voeren bodemonderzoek blijken dat verontreinigingen aanwezig zijn, dan worden hiertoe indien noodzakelijk passende maatregelen genomen.

4.7 Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP’s), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het “Verdrag van Malta” is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een

vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Volgens de Archeologische Waardenkaart Rotterdam ligt het plangebied in een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Deze verwachtingswaarde hangt samen met de historische stadsdriehoek van Rotterdam, waarbinnen het plangebied is gelegen. Daarnaast wordt verondersteld, dat onder de huidige 1e Blekerhof het restant van een dijklichaam aanwezig kan zijn. Deze dijk kan dateren uit het begin van de bedijkingsgeschiedenis (circa 1200 na Christus).

Omdat de locatie thans geheel bebouwd is en archeologisch onderzoek daardoor niet kan worden uitgevoerd, is in overleg met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) besloten om direct na de sloop van de bestaande bebouwing én op basis van het definitieve bouwplan te bepalen of nader onderzoek aan de orde is. Indien sprake is van een onderzoeksverplichting, dan wordt hieraan voorafgaand aan de bodemverstorende activiteiten gehoor gegeven. Eventuele aanwezige archeologische waarden worden in overleg met het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam geconserveerd.

4.8 Cultuurhistorie

Het plangebied en de directe omgeving behoort toe aan een gebied dat cultuurhistorisch van belang is: het wederopbouwaandachtsgebied. Dit gebied onderscheidt zich door een hoge concentratie van waardevolle ensembles van wederopbouwarchitectuur. De bedoeling van een dergelijk aandachtsgebied is dat behoud en instandhouding centraal staan, maar gecombineerd kunnen worden met zorgvuldige vernieuwing door inpassing in of transformatie van de bestaande bebouwing. De nadruk dient gelegd te worden op de samenhang tussen de bebouwing en de stedenbouwkundige structuur.

Binnen dit wederopbouwaandachtsgebied worden twee belangrijke ensembles onderscheiden. Het plangebied behoort toe aan het ensemble dat wordt gevormd door de Schiedamsedijk en achterliggend gebied. De Schiedamsedijk beschikt hierbij over een bijzondere reeks van gebouwen als begeleiding van het Leuvehavenbekken. Deze gebouwen huisvesten woningen en winkels, hebben een zeer levendige vormgeving met over de gehele lengte vooruitgeschoven etalages en vormen tezamen een krachtige, langgerekte wand langs de Schiedamsedijk. De achterliggende bebouwing, waartoe ook het plangebied behoort, bestaat uit een mix van kleinschalige bedrijfsgebouwen en openbare voorzieningen, zoals de voormalige Rotterdamse Melkinrichting, het Oogziekenhuis, een brandweerkazerne en een onderstation van het energiebedrijf.

Niet zozeer de individuele architectonische waarde van panden is van belang in het wederopbouwaandachtsgebied, maar vooral de stedenbouwkundige structuren. De met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen impact op deze stedenbouwkundige structuur. Gesteld wordt, dat realisatie van De Maasbode geen nadelig effect heeft op de cultuurhistorische waarden van het wederopbouwaandachtsgebied.

4.9 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerd verkennend ecologisch onderzoek[3] blijkt, dat het projectgebied op ruime afstand (meer dan elf kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde stikstofberekening[4] blijkt echter, dat het beoogde bouwplan geen significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Het Natuurnetwerk Nederland ligt op ruim 500 meter afstand. Het betreft hier een zeer drukke vaarweg. Gezien deze afstanden en de ligging van het projectgebied in de bebouwde kom van Rotterdam wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit het eerder aangehaalde onderzoek blijkt, dat het plangebied in potentie geschikt is voor twee soortgroepen, te weten vogels (niet jaarrond beschermd) en vleermuizen. Voor de overige dier- en plantensoorten geldt, dat in het plangebied geen geschikte habitat aanwezig is, of dat schuilgelegenheden ontbraken. De aanwezigheid van deze soortgroepen wordt dan ook uitgesloten.

<u>Vogels</u>

De bebouwing is als ontoegankelijk en ongeschikt voor broedvogels beoordeeld. In de aanwezige bomen in de omgeving van het plangebied kunnen vogels broeden. Omdat voor alle

[3] Buro Maerlant, Rotterdam De Maasbode; ecologische quickscan, maart 2018.

[4] Gemeente Rotterdam,Onderzoek stikstofdepositie Wijzigingsplan 'Maasbode', maart 2020, versie 1.0.

soorten ruimschoots alternatieven zijn, is jaarronde bescherming niet aan de orde. Door bij de werkzaamheden rekening te houden met de broedperiode, wordt eenvoudig voorkomen dat nesten worden verstoord. Nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten worden in het plangebied niet verwacht. In de nabije omgeving ontbreken namelijk potenties voor deze soorten. Daarnaast is het gebouw ook voor deze soorten beoordeeld als ontoegankelijk en ongeschikt.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De meeste soorten zijn in meer of mindere mate gebouw bewonend. De in het plangebied aanwezige bebouwing is deels beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Het betreft open stootvoegen boven kozijnen. De bebouwing kan hierbij een functie hebben als kraam-, zomer-, paar- en mogelijk ook als winterverblijf. Voorafgaand aan de sloop van het gebouw is nader onderzoek noodzakelijk om zekerheid te krijgen over de aan- of afwezigheid van vleermuizen.

Het plangebied heeft mogelijk ook enige functie als foerageergebied. Door het geringe oppervlak in relatie tot overige foerageergebied in de omgeving, betreft het geen essentieel foerageergebied. Elementen die dienen als vliegroute zijn niet aangetroffen. In de stedelijke omgeving bewegen vleermuizen zich meer diffuus over bebouwing heen en tussen aanwezige gebouwen door. Negatieve effecten op de navigeer- en foerageermogelijkheden zijn dan ook redelijkerwijs uit te sluiten.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd, dat vanwege de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied over het algemeen geen negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten zijn. Wel is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek naar vleermuizen uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen. Doordat moderne gebouwen vrij eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden voor vleermuizen (bijvoorbeeld door inbouwen nestkasten en aanbrengen open stootvoegen), kan op voorhand worden gesteld dat afdoende mogelijkheden te creëren zijn.

4.10 Windhinder en bezonning

Windhinder

Voor windhinder en windgevaar geldt geen formele, landelijke vastgestelde eis. Wel wordt voor de beoordeling veelal gebruik gemaakt van de NEN 8100. Hierin worden criteria gegeven voor het beoordelen van het windklimaat in de bebouwde omgeving. De eis bij deze beoordeling van het lokale windklimaat is gebaseerd op de volgende twee onderdelen:

- windhinder, waarbij een als drempelwaarde een uurgemiddelde windsnelheid van 5 m/s wordt aangehouden. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten bij de ervaring van het windklimaat een rol spelen, zoals bijvoorbeeld het omslaan van paraplu's, in de ogen waaien van stof en in meer extreme vorm het dichtwaaien van een autoportier en dergelijke;
- windgevaar, waarbij een drempelwaarde geldt van een uurgemiddelde windsnelheid van 15 m/s. Bij hogere windsnelheden kan sprake zijn van gevaarlijke situaties, zoals evenwichtsverlies bij het passeren van gebouwhoeken en dergelijke.

In de gemeentelijke Hoogbouwvisie 2011 is aangegeven, dat in de ontwerpfase van een bouwplan een windhinderonderzoek wordt uitgevoerd. Omdat het hier een gebouw betreft

dat niet hoger reikt dan 70 meter, behoeft officieel niet aan het hoogbouwbeleid getoetst te worden. Desondanks heeft een dergelijk onderzoek[5] wel plaatsgevonden, omdat het als één van de voorwaarden is aangemerkt voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (zie § 1.3).

Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van de methode Computational Fluid Dynamics, kortweg CFD genaamd. CFD maakt gebruik van numerieke rekenmodellen en algoritmes voor het oplossen en analyseren van problemen waarin stromingen van vloeistoffen en gassen een rol spelen. In dit geval wordt met deze methode inzicht verkregen in de luchtstromingen rond gebouwen.

Uit het onderzoek blijkt dat bij de toegangen tot De Maasbode sprake is van een matig tot goed windklimaat. Voor de parken ten zuiden van het plangebied geldt, dat De Maasbode niet leidt tot een onaangenaam windklimaat; hier is zelfs sprake van een goed windklimaat. Alleen ten oosten van het plangebied is als gevolg van het bouwplan plaatselijk sprake van een slecht windklimaat. Dit treedt overwegend op ter plaatse van het wegdek en in mindere mate op het trottoir. Dit klimaat wordt veroorzaakt door een zuidwesten wind die tegen het gebouw naar beneden buigt en de Schiedamse Vest op stroomt. Ondanks dat plaatselijk slechte windklimaat wordt gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op maaiveldniveau is namelijk geen sprake is van windgevaar als gevolg van realisatie van De Maasbode.

Bezonning
De beoogde ontwikkeling heeft invloed op de bezonning en lichtinval van de omliggende gebouwen. Er bestaat echter geen wet- en regelgeving voor bezonning. Wel bestaan landelijke richtlijnen, waarbij één van de meest toegepaste de TNO-richtlijn betreft. Het belangrijkste uitgangspunt hiervan is dat bestaande woningen tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag moeten hebben in de periode van 19 februari tot 21 oktober. In situaties waar in de bestaande situatie al minder dan twee mogelijke bezonningsuren zijn, is verdere verslechtering onwenselijk. De richtlijn geldt alleen voor nieuwbouw hoger dan 25 meter of 1,5 maal de gemiddelde omgevingshoogte. De voorgestelde bebouwing is ongeveer 70 meter, waardoor toetsing aan de richtlijn aan de orde is.

Bij het inschatten van de gevolgen op de bezonning is het gebruikelijk dat een vergelijking wordt gemaakt tussen de nieuwe situatie en de situatie die reeds is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan.

Specifiek voor de ontwikkeling van De Maasbode is een bezonningsstudie uitgevoerd[6] om inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn voor de dichtstbijzijnde maatgevende woningen in de directe omgeving van het gebouw. Daarbij zijn de meest maatgevende woningen als referentiepunten genomen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat voor deze woningen wordt voldaan aan de richtlijnen, uitgaande van het feit dat het hoofdvertrek van de woning ter plaatse van referentiepunt 2 (William Boothlaan) tweezijdig is georiënteerd. Daarmee wordt aangetoond dat óók de overige woonbestemmingen voldoen aan de richtlijn van TNO, dan wel dat de bezonningsduur niet verder wordt gereduceerd ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het aspect ‘windhinder’ en ‘bezonning’ geen belemmeringen vormen voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

[5] DGMR, Windhinderonderzoek CFD Familyscraper, mei 2018, rapportnummer B.2016.0870.51.R001.
[6] DGMR, Bezonningsonderzoek Family Scraper Rotterdam, november 2017, rapportnummer B.2016.0870.52.R001.

4.11 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 – 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaat ten opzichte van de huidige situatie een veel energiezuiniger pand. De nieuwe woningen zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee tevens minder CO_2 wordt uitgestoten. Dit sluit aan bij ambitie 1 en 2 uit het Programma Duurzaam.

Aan de hand van het document ‘Uitwerking Duurzame Binnenstad 2012’ is een aantal thema’s benoemd waaraan nieuwbouw een belangrijke bijdrage kan leveren, te weten:

- ‘Energie’, voor dit thema is de REAP (Rotterdamse energie-aanpak) leidend. Uit dit document blijkt, dat voor nieuwbouwprojecten in de binnenstad twee aspecten verplicht zijn. De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het warmtenet en moet tevens voldoen aan de geldende EPC-normen. Deze maatregelen komen ook tegemoet aan de ambities 1 en 2 uit het Programma Duurzaam.
- ‘Klimaat’, ook voor dit thema zijn twee aspecten van belang. Zo is het UHI-effect (urban heat island) in het gebied hoger en is sprake van een wateropgave. Om deze effecten op te lossen wordt het regenwater op het stadswater afgekoppeld. Daar waar mogelijk worden de daken als ‘groen’ uitgevoerd; dit is niet voor het gehele dakoppervlak mogelijk in verband met (de bereikbaarheid van) technische installaties en dergelijke. Dit komt ook tegemoet aan ambitie 1 uit het Programma Duurzaam.

De identiteit van De Maasbode uit zich mede door het gemeenschappelijk gebruik van de natuurlijke bronnen als zon- en windenergie, natuurlijke luchtcirculatie, warmteuitwisseling en het (her)gebruik van hemelwater. De herontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met dit wijzigingsplan vindt een bredere differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de stad vergroot. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan ambitie 1 uit het Programma duurzaam. Een andere investering op het gebied van duurzaamheid is het gebruik van duurzame materialen.

4.12 Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

Dit wijzigingsplan maakt primair de realisatie van maximaal 100 woningen mogelijk. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. De toetsing aan deze selectiecriteria maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. De daartoe opgestelde aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage[7].

[7] Gemeente Rotterdam, M.e.r.-beoordeling De Maasbode, maart 2020, kenmerk 9999167066_9999742792

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

De gemeente Rotterdam heeft op 5 november 2009 het bestemmingsplan “Cool” vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt gebruik van de in dat plan opgenomen ‘wijzigingsbevoegdheid IV’ (artikel 20, lid a), zodat hogere bebouwing binnen de bestemming “Centrumvoorzieningen I” kan worden toegestaan.

Na wijziging is voor de gehele locatie de bestemming ‘Centrumvoorzieningen I’ van toepassing, zoals opgenomen in artikel 3.1 uit het bestemmingsplan “Cool”. Daarbij zijn de voorschriften ten aanzien van de bouwhoogten zodanig gewijzigd, dat deze de ontwikkeling zoals beschreven in § 3.2 mogelijk maakt. Deze bouwhoogten zijn tevens aangepast op de plankaart, die deel uitmaakt van het wijzigingsplan. Voor het overige blijft het bestemmingsplan “Cool” van kracht, waaronder ook de dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol gebied B’.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het als zelfstandig plan vigeren naast het bestemmingsplan “Cool”.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in twee hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Algemene regels;
- Slotregel.

In artikel A in de inleidende regels is bepaald dat de voorschriften uit het bestemmingsplan “Cool” van kracht blijven. Daarnaast worden aan artikel 1 van het bestemmingsplan “Cool” enkele begripsbepalingen toegevoegd.
In de algemene bouwregels (artikel 2) is bepaald dat het bouwplan onder andere moet voldoen aan de in de wijzigingsgevoegdheid gestelde eisen, zoals opgenomen in § 1.3.

In de slotregel is met artikel B de naamgeving van dit wijzigingsplan bepaald.

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.