

Pierre Zeijenstraat 23, KERKRADE



Tussenwoning
Gebouwd in 1980

104 m² woonoppervlakte
366 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

Het woonhuis met bergingen, ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, alsmede een separaat gelegen garage en een aandeel in het mandelige voetpad aan de achterzijde

Begane grond:

woonoppervlakte circa 47 m², bestaande uit hal/entree (2.36 x 2.27 m) met meterkast en toiletruimte, woonkamer (3.15/5.65 x 9.43 m) met open keuken en open trapopgang.

Eerste verdieping:

woonoppervlakte circa 36 m², omfattende overloop, badkamer (2.05 x 2.98 m) en twee slaapkamers met de afmetingen: 5.63 x 3.07/4.05 m en 3.25 x 2.36 m.

Tweede verdieping:

een via vaste trap bereikbare zolderverdieping met bergruimte onder het afschot met opstelplaats CV installatie en een zolderkamer (5.63 x 3.79 m) met dakkapel.

Voorts omvat het object:

- een op het zuidwesten gesitueerde achtertuin,
- twee bergingen (3.24 x 2.20 m en 2.52 x 3.88 m),
- een separaat gelegen garage (circa 17 m²)

Foto's dateren van september 2018.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Zuid donderdag 15 november 2018
Inzet	donderdag 15 november 2018 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 15 november 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	Hendriks & Fleuren Zuyd notarissen Akerstraat 138 6417 BR HEERLEN T: 045 560 98 70 F: 045 571 15 50 E: info@zuydnotarissen.nl
Behandelaar	Chantal Smeets
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.



Kenmerken

Land	Water, 31.13 OZBE, 243.50
Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1980
Woonoppervlakte	104 m ²
Woninginhoud	316 m ³
Perceeloppervlakte	366 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	woonhuis: gemeente Kerkrade, sectie L nummer 968, groot 1.83 are; garage: gemeente Kerkrade, sectie L nummer 602, groot 0.18 are; aandeel in mandeligheid: gemeente Kerkrade, sectie L nummer 627, groot 1.07 are



Financieel

Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.528,00 (per 08-10-2018 om 13:31 uur) excl. overdr. bel. en ontruimingskosten (geschat € 1.500,00) (per 08-10-2018 om 13:31 uur)



Bijzonderheden

6. Gebruik en bewoning

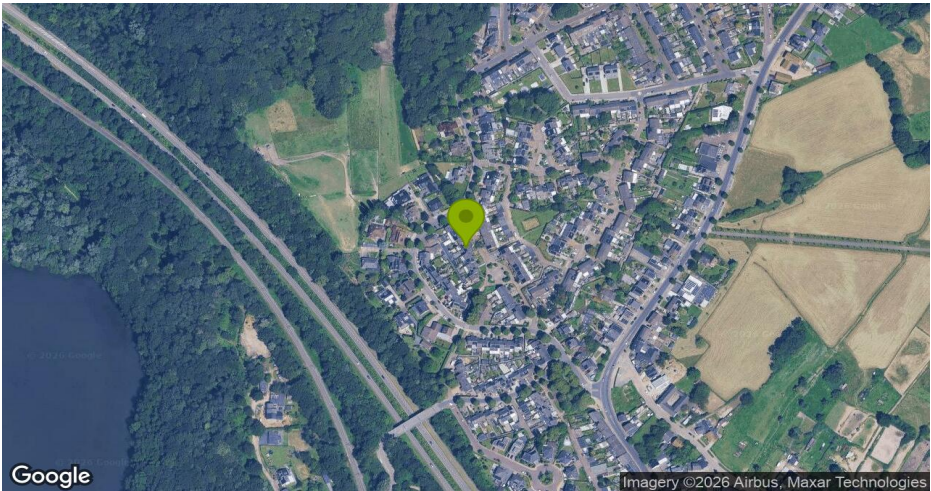
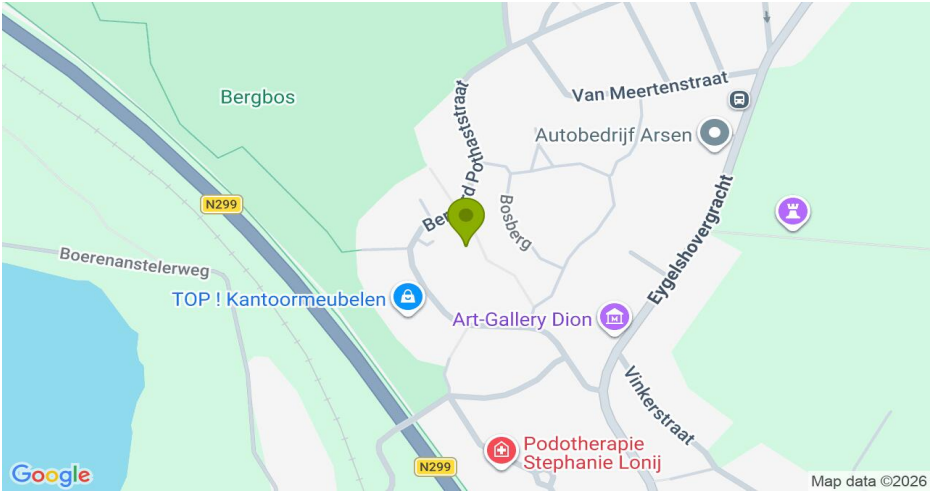
- Het registergoed is zonder toestemming van de verkoper verhuurd.
- De verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat er een of meer personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik (zullen) maken van (een gedeelte van) het registergoed, zodat de verkoper de voorzieningenrechter het verlot zal vragen tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW.
- De zitting terzake het invoeren van het huurbeding zal na de veiling plaatsvinden. In afwijking van hetgeen vermeld in artikel 8 lid 2 van de AVVE wordt het recht van beraad verlengd. Verkoper dient na de datum afgifte van de beschikking door de voorzieningenrechter binnen tien (10) werkdagen te verklaren al dan niet tot gunning over te gaan.
- Ook als de voorzieningenrechter niet het verlot verleent tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW kan de verkoper tot gunning overgaan.

7. Uitoefening in geval huurbeding

Indien verlot wordt verleent tot de uitoefening van de in artikel 3:267 BW bedoelde bevoegdheid, wordt de uitoefening aan koper overgelaten en vindt dit plaats voor rekening en risico van koper. Als het registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed uit te voeren. Verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

In tegenstelling tot hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld, zal de zitting inzake het huurbeding plaatsvinden op 6 november a.s. Zodra door de voorzieningenrechter de beschikking is afgegeven, zal deze op deze site gepubliceerd worden.



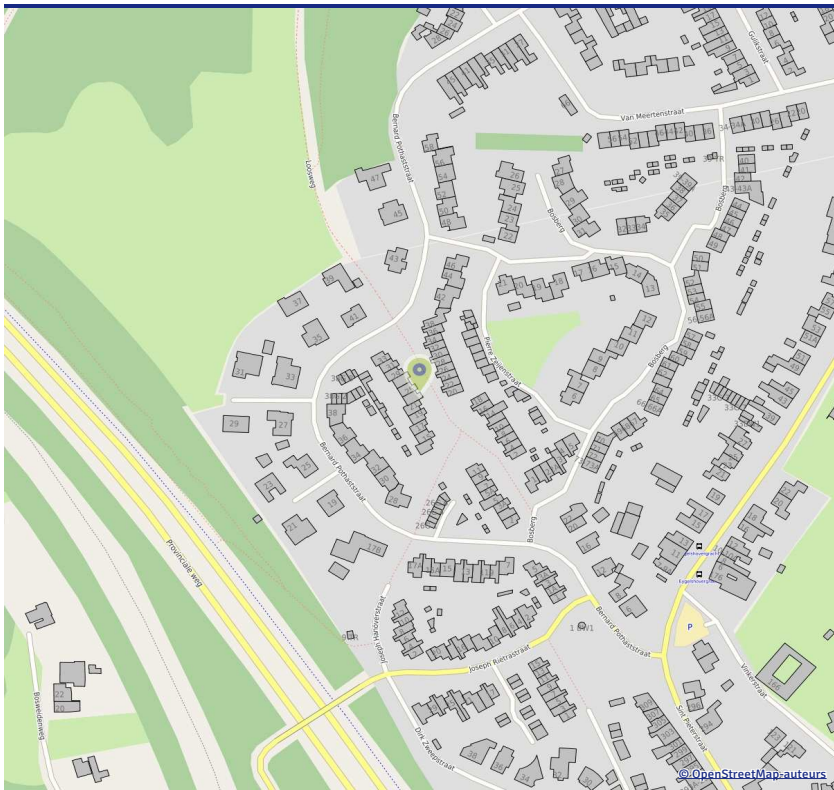


Bijlage

43563_bestemmingsrapport.pdf



Bestemmingsrapport



Kenmerk Pierre Zeijenstraat 23, 6464HJ Kerkrade
Datum 08-10-2018

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting



Bestemmingsrapport

Kenmerk Pierre Zeijenstraat 23, 6464HJ Kerkrade
Datum 08-10-2018



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	928100000117262
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	58,0 m ²
Bouwjaar	1980
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	928010000027262
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	144,00 m ²
Adres	Pierre Zeijenstraat 23
Postcode	6464HJ
Plaats	Kerkrade

Bestemmingsplan

Naam plan	Kerkrade Noord
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Kerkrade
IMRO-idn	NL.IMRO.0928.BPKerkradeNoord-Vg01
Datum vastgesteld	15-12-2010
Enkelbestemming	Wonen (art. 12.5.1)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie
Bouwaanduiding	niet van toepassing

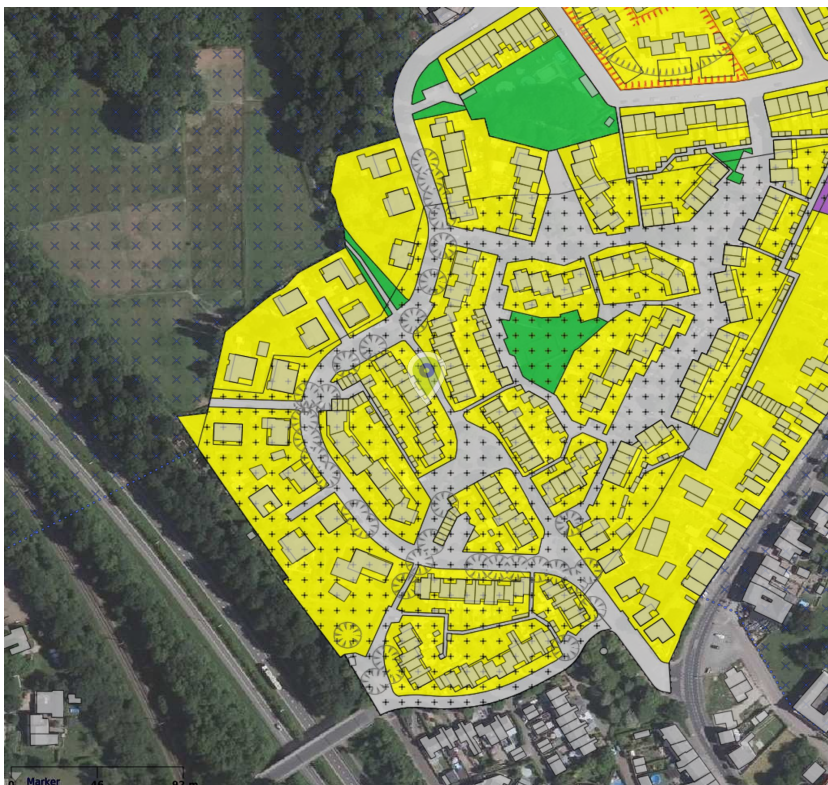


Bestemmingsrapport

Kenmerk Pierre Zeijenstraat 23, 6464HJ Kerkrade
Datum 08-10-2018



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Pierre Zeijenstraat 23, 6464HJ Kerkrade
Datum 08-10-2018



Legenda

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

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

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

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

Funcctieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwvlak

-  Bouwvlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

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

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- d dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- e rijksmonumenten, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- f een prostitutiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bordeel';
- g verkeers- en parkeervoorzieningen;
- h clusters garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -garageboxen';
- i groenvoorzieningen;
- j voorzieningen voor het vasthouden (infiltratie), bergen en afvoeren van hemelwater;
- k openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven, speel- en straatmeubilair.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot hoofdgebouwen geldt het volgende:

- a hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarbij dient woningbouw binnen het bouwvlak georiënteerd te zijn richting straat of plein;
- b woningbouwmogelijkheden:

Bouwlocatie	Bouwtitel	Voorwaarden: o.a.:
bouw woning (onbebouwd perceel)	rechtstreeks	binnen bouwvlak, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)
sloop met terugbouw woning ter plaatse van een perceel in een bouwvlak met maximaal 2 bouw- lagen	rechtstreeks	binnen bestaand bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: kleiner of gelijk is aan 0, met inacht- neming geldende bouwregels (art. 12.2)
sloop met terugbouw meergezinswoningen: splitsen woning; bouw meergezinswoningen ter plaatse van een bouwperceel in een bouwvlak met 3 of meer bouwlagen	rechtstreeks	uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak met aanduiding drie of meer bouwlagen, waarbij maximum aantal wooneenheden/woningen gelijk is aan aangegeven maximum aantal bouwlagen, en met inacht- neming geldende bouwregels (art. 12.2)
bouw incidentele woning, ter plaats van 'w'o-zone - wijzigingsgebied 1' (gaten in/opvulling straatwand)	eventueel via wijzigingsbevoegd- heid (12.8)	binnen nieuw te creëren bouwvlak ten behoeve van uit maximaal twee bouwlagen bestaande grond- gebonden woning, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: gelijk is aan 1, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)
herstructureringslocaties: -Kommerveldin./Laurastr. [16]; -Gulksstr./Rueselstr./Bongartsstr.[46]	rechtstreeks	binnen aangeduid bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: kleiner of gelijk is aan 0, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)
Bouwlocatie	Bouwtitel	Voorwaarden o.a.:
herstructureringslocaties: ter plaatse van 'w'o-zone - wijzigingsgebied 2': -Burg. Dohmenplein [48]; -Hollskullenstr. [20]; -Van Meesterstr. [20]; -Henckenstr./Terheidenstr. [8]	eventueel via wijzigingsbevoegd- heid (art. 12.8)	in het kader van herstructurering, binnen nieuw te creëren bouwvlak, waarbij toevoeging aan woningvoorraad: kleiner of gelijk is aan 0, met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)



Bouw meerdere woningen, ter plaatse van 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' (oostzijde R.K kerk Johannes de Doper)	eventueel via wijzigingsbevoegdheid (12.8)	binnen nieuw te creëren bouwvlak(ken), ten behoeve van uit maximaal twee bouwlagen bestaande grondgebonden woningen; maximaal 20 reguliere woningen dan wel maximaal 40 zorgwoningen; evenwel slechts indien een extra afname van woningen ter plaatse van de herstructureringslocaties in plangebied is dan wel wordt bewerkstelligd, of in kader van kwaliteitsverbetering, c.q. aantrekkende vraag naar –bijzondere- vormen van wonen; en mits met instemming Regio Parkstad Limburg, en met inachtneming geldende bouwregels (art. 12.2)
--	--	--

c de voorgevel van het hoofdgebouw dient in, dan wel evenwijdig, daarbij maximaal 1m achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, te worden aangezet
d voor het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen geldt de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'; daar waar geen bouwlaag is aangeduid, kan maximaal in twee bouwlagen worden gebouwd. Tot een maximum aantal bouwlagen van twee kunnen uitsluitend grondgebonden woningen worden opgericht; vanaf drie bouwlagen zijn meergezinswoningen toegestaan;
e met betrekking tot de overige maatvoeringen gelden de in het navolgende schema opgenomen maten:

woningklasse	minimale breedte hoofdgebouw	minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens
grondgebonden; vrijstaand:	6m	3m
grondgebonden; halfvrijstaand:	5,5m	3m (aan één zijde)
grondgebonden; aaneengesloten:	5,5m	-
meergezins; gestapeld:	5,5m	-

f de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de diepte van het voor betreffend bouwperceel opgenomen bouwvlak. Het bebouwingspercentage van een in voorgaande hoofdzin genoemd bouwvlak bedraagt maximaal 100.

12.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen worden opgericht, vrijstaand van dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw, daaronder mede begrepen de van het hoofdgebouw deel uitmakende aanbouw, met dien verstande dat:

- a de goothoogte maximaal 3m mag bedragen;
- b het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen niet meer dan 70m² per bouwperceel mag bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50.

12.2.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

De hoogte en oppervlakte van bouwwerken ten dienste van het openbare nut mag maximaal 3m respectievelijk 25m² bedragen, met uitzondering van bouwwerken rechtstreeks ten behoeve van de verlichting alsmede van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer dienend, waarvan de hoogte maximaal 8m mag bedragen.

12.2.4 Rijksmonumenten

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geldt het behoud van de ter plaatse bestaande Rijksmonumenten; slechts mag worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting voor woondeelinden en/of het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

- geen wezenlijke verandering wordt gebracht in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- de gevels van de gebouwen in de op de plankaart aangegeven bouwvlak moeten worden gehandhaafd.

12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3m bedragen, met uitzondering van antennes en vlaggenmasten die maximaal 8m hoog mogen zijn;

b De hoogte van de terreinafscheidingen achter de naar de straatzijde gekeerde gevels, voor zover deze als bouwwerken, geen gebouwen zijnde kunnen worden aangemerkt, mag niet meer dan 2m bedragen.

12.2.6 Garageboxen

Ten behoeve van het scheppen van overdekte parkeergelegenheid voor aan- en omwonenden kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' overdekte autostalling worden gerealiseerd. De goothoogte van de ten behoeve van de overdekte autostalling op te richten bebouwing mag maximaal 3m bedragen.

12.2.7 Bouwwerken nabij monumentale bomen

Geen bouwwerken mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5m vanuit het hart van de stam van een dergelijke boom.

12.2.8 Bouwwerken nabij archeologische vindplaatsen

Behoudens bouwwerken met een bebouwingsoppervlak tot maximaal 35m² mogen geen bouwwerken worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone archeologische vindplaats', zijnde binnen een straal van 50m vanuit de feitelijke locatie van dergelijke archeologische vindplaats.

12.2.9 Voorschriften aan vergunning met het oog op archeologische vondsten

Voor zover niet reeds het bepaalde in artikel 15 van toepassing is, kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin wordt geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Deze voorschriften kunnen inhouden:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor de vondsten (monumenten) in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

12.2.10 Gebouwen nabij (riool)gemaal

Geen nieuwe gebouwen, daaronder mede begrepen uitbreiding van bestaande gebouwen, ten behoeve van geurgevoelige functies mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geurzone'.

12.2.11 Gebouwen met de aanduiding detailhandel, dienstverlening, bedrijf

Bestaande (hoofd)gebouwen aangeduid met de functies 'detailhandel', 'dienstverlening' of 'bedrijf' kunnen -in afwijking van het in 12.2.1 bepaalde- ten behoeve en ten dienste van deze functies uitbreiden tot ten hoogste 15% van het bestaande, door aanduidingsgrenzen gevormde aanduidingsvlak.

12.2.12 Bouwwerken binnen vrijwaringszone - straatpad

Voorzover niet reeds in het vorenstaande uitgesloten, mogen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - straatpad' geen bouwwerken hoger dan 20m worden opgericht.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a de situering en maatvoering van de bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, dan wel indien zulks noodzakelijk is in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
- b de situering en maatvoering van de bebouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

12.3.2 Procedure

Bij het stellen van nadere eisen, c.q. ten aanzien van een voorgenomen nadere eis wordt de in artikel 22.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

12.4.1 Voorgevel, maatvoering, diepte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a 12.2.1 onder c, voor het op een grotere afstand dan 1m aanzetten van de voorgevel achter de voor betreffend perceel aangegeven naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;
- b 12.2.1 onder e, indien bij een strikte naleving van deze bepaling een concrete en stedenbouwkundig verantwoorde invulling van een bouwperceel niet mogelijk is, teneinde van de aldaar voorgeschreven maat af te wijken;
- c 12.2.1 onder f, voor wonen bestemde hoofdgebouwen, daaronder mede begrepen aanbouwen, met een grotere diepte dan geldend voor het betreffend bouwperceel opgenomen bouwvlak, evenwel steeds tot maximaal 15m.

12.4.2 Groter bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 voor het oprichten van bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak groter dan 70m²:

- a tot een gezamenlijk oppervlak van 90m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 30m diep is dan wel indien het bouw-perceel groter is dan 250m²;
- b tot een gezamenlijk oppervlak van 120m² indien het bouwperceel, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, meer dan 50m diep is dan wel indien het bouwperceel groter is dan 500m²;
- c tot een gezamenlijk oppervlak van 130m² indien het bouwperceel groter is dan 750m²;

mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning en daglicht-toetreding p aangrenzende percelen;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
- de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet onevenredig geschaad.

12.4.3 Bouwwerken ten dienste van het openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.3, teneinde ten behoeve van bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, parkeren en het voetgangersgebied een groter(e) hoogte en/of oppervlak toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

12.4.4 Terreinscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.5, teneinde ten behoeve van terreinscheidingen een grotere hoogte toe te staan, mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt mogen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

12.4.5 Bouwwerken nabij monumentale boom



Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.7, ten behoeve van het oprichten van bouwwerken passend binnen de voor betreffend perceel geldende bestemming en passend binnen de overige bestemmingsregels, met dien verstande dat:

- a het op te richten bouwwerk geen wezenlijk gevaar, hetzij direct hetzij indirect, mag opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale boom;
- b burgemeester en wethouders ter waarborging van dit voortbestaan aan de vergunning voorwaarden kunnen verbinden.

12.4.6 *Bouwwerken nabij archeologische vindplaatsen*

a Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de overige regels geldend voor deze bestemming, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.8 (bouwwerken nabij archeologische vindplaatsen) voor het oprichten van bouwwerken met een groter bebouwingsoppervlak dan 35m² indien:

- is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b Afwijken kan indien is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
 - het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - de begeleiding van bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

12.4.7 *Gebouwen nabij (riool)gemaal*

a Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.10 (gebouwen nabij (riool)gemaal), ten behoeve van het oprichten van gebouwen passend binnen de voor betreffend perceel geldende bestemming en passend binnen de overige bestemmingsregels, voor zover deze gebouwen, c.q. de daarin functionerende functies, geen onacceptabele schade of hinder ondervinden of kunnen ondervinden van het (riool)gemaal.

b Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel wordt slechts verleend, nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van het (riool)gemaal; de beslissing met betrekking tot deze vergunning wordt aan de beheersinstantie medegedeeld.

12.4.8 *Procedure*

Bij het afwijken van de bouwregels als in dit artikel bedoeld, wordt de in artikel 22.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

12.5 *Specifieke gebruiksregels*

12.5.1 *Wonen*

Voorop staat het streven naar behoud van en, via vervangende nieuwbouw of herbouw, kwalitatieve versterking van de woonfunctie. De gronden en opstallen mogen uitsluitend voor dan wel ten dienste van het wonen worden gebruikt. Het wonen is alleen toegestaan in een hoofdgebouw en dient georiënteerd te zijn op één der straten of pleinen.

12.5.2 *Overige functies*

a In afwijking van het in 12.5.1. bepaalde, zijn detailhandel, dienstverlening alsmede bedrijven alleen toegestaan ter plaatse waar deze functies zijn aangeduid, evenwel uitsluitend op de beganegrondlaag.

b Nieuwe bedrijven in een aangeduid bedrijfspand zijn slechts toelaatbaar voor zover ze voorkomen onder milieucategorie A en B, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage bij deze regels, evenwel uitsluitend voor zover deze bedrijven niet zijn aan te merken als externe veiligheidsinrichtingen of geluidshinderlijke inrichtingen.

12.5.3 *Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut*

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, parkeren en het voetgangersgebied zijn alleen toegestaan indien zij ter plaatse noodzakelijk zijn en geen onevenredige afbreuk doen aan een of meer functies van onderhavig gebied.

12.5.4 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend:

- a zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b het in overwegende mate gebruiken van particuliere - althans niet openbare - gronden, gelegen vóór de voorgevel van de woningen, ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen en de opslag van caravans.

12.6 *Afwijken van de gebruiksregels*

12.6.1 *Ambachtelijke, c.q. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.1 voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, met daarbij behorende bijgebouwen, voor ambachtelijke, c.q. consument verzorgende bedrijfsactiviteiten, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en mits de te ontloopen activiteiten:

- a een kleinschalig karakter heeft;
- b geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
- c geen afbreuk doet aan het (woon)karakter van de buurt, in voorkomend geval geen afbreuk doet aan het monumentale karakter van de bebouwing en geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer; alsmede waarbij;
- d detailhandel in beperkte mate als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan uitsluitend voor zover deze detailhandel verband houdt met de betreffende (consument verzorgend) ambachtelijke bedrijfsactiviteit alsmede met goederen die ter plaatse in het kader van de betreffende bedrijfsactiviteit zijn vervaardigd.

12.6.2 *Bed and breakfastvoorziening*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.1 voor het gebruik van een gedeelte van een voor wonen bestemd hoofdgebouw, met daarbij behorende bijgebouwen, voor een bed and breakfastvoorziening mits de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en mits:

- a het pand waarin de voorziening wordt opgenomen heeft een minimale inhoud van 750 m³, met in acht name van een afwijking van 15%;
- b de voorziening binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- c de voorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin een ondergeschikte activiteit te betreffen;
- d de voorziening mag niet functioneren als een zelfstandige woning;

e het maximaal aantal personen dat per voorziening gebruikt maakt van bed and breakfast bedraagt 6; de voorziening mag maximaal op dit aantal zijn ingericht;
f er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
g het woon- en leefklimaat mag niet onaanvaardbaar worden aangetast; de voorziening heeft geen onevenredig nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer, het parkeren daaronder begrepen, noch op de verkeersveiligheid.

12.6.3 *Bedrijfsactiviteiten in een bestaand bedrijfspand*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5.2 onder b voor het toelaatbaar stellen van nieuwe, binnen de woonomgeving passende bedrijfsactiviteiten in een bestaand bedrijfspand, voor zover deze qua aard vergelijkbaar zijn met de categorieën A en B zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten in de bijlage van deze regels en mits de te ontplooiën bedrijfsactiviteit:
a gelet op haar situering ten opzichte van de woonbebouwing, het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar aantast; de te ontplooiën activiteit mag, gelet op haar aard, omvang en uitstraling, geen wezenlijke afbreuk doen, hetzij direct hetzij indirect, aan het (woon)karakter van de buurt;
b geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het milieu oplevert;
c geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer noch op de verkeersveiligheid;
d niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden noch dat uit ruimtelijk ordeningsoogpunt de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
e uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

12.6.4 *Procedure*

Bij het afwijken van de gebruiksregels als in dit artikelid bedoeld, wordt de in artikel 22.1.1 opgenomen procedure gevolgd.

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

12.7.1 *Vergunningplicht beschermzone monumentale bomen*

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduiding 'beschermzone monumentale boom', zijnde binnen een straal van 7,5m vanuit het hart van de stam van een dergelijke boom, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a het amoveren van wegen, het aanleggen of verharren van wegen, paden of parkeergelegenheden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, graafwerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, het ophogen, egaliseren dieper c.q. hoger dan 0,2m;
c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
d het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van de monumentale boom tot gevolg kunnen hebben.

12.7.2 *Uitzonderingen*

Het hierboven onder 12.7.1 bepaalde is niet van toepassing voor:
a werkzaamheden normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c werken of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning mogen worden uitgevoerd;

12.7.3 *Voorwaarden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld hierboven onder 12.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan, hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen geen wezenlijk gevaar zullen opleveren voor het voortbestaan van betreffende monumentale boom.

12.8 **Wijzigingsbevoegdheid**

12.8.1 *Wro-zone - wijzigingsgebied 1*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse bouwvlakken kunnen worden gecreëerd dit uitsluitend ten behoeve van het realiseren van uit maximaal twee bouwlagen bestaande grondgebonden woningen, mits met inachtneming van de overige bouwregels genoemd in 12.2.

12.8.2 *Wro-zone - wijzigingsgebied 2*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de situering en maatvoering van de ter plaatse gelegen bouwvlakken te wijzigen, daaronder mede begrepen het verwijderen van de bouwvlakken, mits deze wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast in het kader van de uitvoering van de herstructurering, dit ten behoeve van de opwaardering van betreffende woongebieden, en mits met inachtneming van de overige bouwregels genoemd in 12.2.

12.8.3 *Wro-zone - wijzigingsgebied 3*

a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse bouwvlakken kunnen worden gecreëerd dit uitsluitend ten behoeve van het realiseren van uit maximaal twee bouwlagen bestaande grondgebonden woningen, tot een maximum van twintig woningen, dan wel voor het realiseren van zorgwoningen, tot een maximum van veertig woningen, en mits met inachtneming van de overige bouwregels genoemd in 12.2.
b Wijziging is alleen toegestaan indien de bouwplannen waarop de wijziging betrekking heeft, passen binnen de regionale afspraken over de verdeling van woningbouw, c.q. dat ter zake van de woningbouwvulling regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

12.8.4 *Specifieke vorm van wonen - garageboxen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van grootschalige achterterreinen het plan te wijzigen in die zin dat ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – garageboxen' wordt gecreëerd; dit uitsluitend ten behoeve van het realiseren van overdekte parkeergelegenheden (garageboxen) voor aan- en omwonenden tot een maximum aantal van 20 per te realiseren parkeercluster en mits met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en uit ruimtelijk ordeningsoogpunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
b het woon- en leefklimaat mag niet onaanvaardbaar worden aangetast;
c de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

12.8.5 Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikelid bepaalde wordt de in artikel 22.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden, c.q gelden als archeologisch verwachtingsgebied.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Vaststellen archeologische waarde

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken ten behoeve van andere krachtens dit plan voor deze gronden aangewezen bestemmingen, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

15.2.2 Verlenen vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 15.2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

15.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in 15.2.2 onder b kunnen burgemeester en wethouders voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

15.2.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in 15.2.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

15.2.5 Vaststellen archeologische waarde niet nodig

Het bepaalde in 15.2.1 tot en met 15.2.4 is niet van toepassing indien de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op:

- a bouwwerken binnen de aanduiding 'historische dorpskern' waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 100m²;
- b bouwwerken binnen onderhavige dubbelbestemming doch gelegen buiten de aanduiding 'historische dorpskern' waarvan het te bebouwen oppervlak een omvang heeft van maximaal 150m².

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

15.3.1 Vergunningplicht

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

- a grondwerkzaamheden dieper dan 0,4m, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.3.2 Vaststellen archeologische waarde

De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in 15.3.1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

15.3.3 Verlenen vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 15.3.2 genoegzaam blijkt dat:

- a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.

15.3.4 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in 15.3.3, onder b, kunnen burgemeester en wethouders voorschriften aan de vergunning verbinden, gericht op:

- a het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

15.3.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in 15.3.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

15.3.6 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 15.3.1 is niet van toepassing indien:

- a op basis van eerder onderzoek is aangetoond dat de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b de werken en/of werkzaamheden:

- worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 15.2.1 van toepassing is;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of een ontgrondingsvergunning;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van dit plan;

- behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, water daaronder begrepen, alsmede van de daarin gelegen ondergrondse leidingen; onder normaal onderhoud wordt tevens verstaan het in hetzelfde leidingentracé vervangen van bestaande ondergrondse leidingen met daarbij behorende bouwwerken;

c de werken en/of werkzaamheden ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

d de werken en/of werkzaamheden betrekking hebben op een grondoppervlak tot ten hoogste 100m², of een lengte tot ten hoogste 50m, met een diepte tot 1,5m.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

15.4.1 Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;

b de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

15.4.2 Procedure

Bij het wijzigen van het plan op basis van het in dit artikelid bepaalde wordt de in artikel 22.1.2 opgenomen procedure gevolgd.

15.5 Voorrangbepaling

15.5.1 Voorrang met betrekking tot enkelbestemmingen

Ingeval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

15.5.2 Voorrang met betrekking tot dubbelbestemmingen

Bij het overlappen van dubbelbestemmingen is ter zake van de voorrang de volgende volgorde van toepassing.

Dubbelbestemming	Artikel	Volgorde in voorrang
Leiding - Gas	13	5
Leiding - Riool	14	6
Waarde - Archeologie	15	1
Waarde - Cultuurhistorie	16	2
Waterstaat - Waterbergingsgebied	17	4
Waterstaat - Waterlopen	18	3



Bestemmingsrapport

Kenmerk Pierre Zeijenstraat 23, 6464HJ Kerkrade
Datum 08-10-2018



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

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

Gebouwenadministratie gemeente

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

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte gebouw (omtrek)	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Oppervlakte	Aantal m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

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

Ruimtelijke plannen

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

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Bestemmingsrapport

Kenmerk Pierre Zeijenstraat 23, 6464HJ Kerkrade
Datum 08-10-2018



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

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

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

Privacy

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