HERMANS
makelaars

# Vaststellingsovereenkomst huuroptie:

## Sint Antoniusstraat 40
## Heythuysen

Versie 27 mei 2025

# VASTSTELLINGSOVEREENKOMST HUUROPTIE

## PARTIJEN:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **SBM Simons Beheer Maatschappij B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 12037907 gevestigd te Heythuysen en kantoorhoudende aan de Vlasstraat 29, 6093 EE Heythuysen, in deze vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer C.J.M. Simons, hierna te noemen: " **Eigenaar**"

**EN**

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Leudal**, gevestigd aan het Leudalplein 1, 6093 HE Heythuysen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester D.H. Schmalschläger, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **3 juni 2025,** hierna te noemen "**Gemeente**".

De Eigenaar en de Gemeente worden hierna gezamenlijk nader aangeduid als "**Partijen**".

## IN AANMERKING NEMENDE:

(A) Eigenaar is eigenaar van het pand aan het adres Antoniusstraat 40 te (6093 GC) Heythuysen, hierna te noemen: **"Onroerende zaak"** ;
(B) De Gemeente doet onderzoek naar de geschiktheid van de Onroerende zaak voor de huisvesting en realisatie van de Zorgboulevard, zoals uiteengezet in het Manifest Zorgboulevard Leudal 2024-2025;
(C) Onderdeel van het onderzoek van de Gemeente naar de geschiktheid van de Onroerende zaak voor de beoogde bestemming is het opstellen van een programma van eisen waaraan de Zorgboulevard moet voldoen, het ophalen van intentieverklaringen bij de samenwerkingspartners en de mogelijkheden met betrekking tot de publiekrechtelijke bestemming van de Onroerende zaak;
(D) De Gemeente bij geschiktheid van de Onroerende zaak voor realisatie van de Zorgboulevard en positieve besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad de Onroerende zaak wenst te huren met ingang van 1 januari 2026;
(E) Eigenaar is bereid de Onroerende zaak te verhuren aan de Gemeente;
(F) Partijen met elkaar in onderhandeling zijn getreden en overeenstemming hebben bereikt over het aangaan van een exclusief huuroptierecht voor de Onroerende zaak;
(G) Partijen wensen de bereikte overeenstemming vast te leggen in deze vaststellingsovereenkomst (hierna: "**Overeenkomst**"), die in onderling overleg en op basis van gelijkwaardigheid tot stand is gekomen, en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

### 1. Exclusief huuroptierecht en looptijd

Eigenaar verleent hierbij aan de Gemeente een exclusief huuroptierecht, welk recht de Gemeente aanvaardt, om binnen de periode van 1 juli 2025 tot en met 31 december 2025 het optierecht uit te oefenen tot het aangaan van de huurovereenkomst voor de Onroerende zaak met ingang van 1 januari 2026 onder de voorwaarden zoals in deze overeenkomst overeengekomen.

Paraaf Gemeente

Paraaf Eigenaar

## 2. Aangaan huurovereenkomst bij uitoefenen huuroptierecht

Door het uitoefenen van het huuroptierecht binnen de periode van 1 juli 2025 tot en met 31 december 2025 wordt tussen Partijen een huurovereenkomst aangegaan conform model huurovereenkomst kantoorruimte 7:230a BW ROZ-model versie 5 maart 2025 met bijbehorende algemene bepalingen, waarvan de belangrijkste uitgangspunten in bijlage 1 zijn opgenomen. De huurovereenkomst gaat dan in per 1 januari 2026.

## 3. Object huuroptie

Het exclusief huuroptierecht wordt aangegaan voor de huur van de Onroerende zaak, zijnde een vrijstaand kantoorgebouw met circa 80 parkeerplaatsen, terrein en ondergrond, gelegen aan de Sint Antoniusstraat 40 te (6093 GC) Heythuysen, kadastraal deel uitmakende van het perceel Heythuysen, sectie N, nr. 1287 met een oppervlakte van ca. 8.372m2, zoals weergegeven in de brochure in bijlage 2.

## 4. Vergoeding huuroptierecht

4.1 De Gemeente betaalt een vergoeding voor het huuroptierecht ter grootte van de gederfde huur in de periode 1 juli 2025 tot en met 31 december 2025, zoals berekend in het Excel-bestand met specificatie van de kosten in bijlage 3. Oftewel een vergoeding van totaal € 118.113,52 (dit is een bedrag van € 19.685,59 per maand), hierna te noemen: "**Optievergoeding**".

4.2 De Optievergoeding wordt bij het uitoefenen van de optie tot huur niet verrekend met de huurprijs met ingang van 1 januari 2026.

4.3 De Optievergoeding zal bij het niet uitoefenen van de optie tot huur nimmer enige aanleiding geven tot verrekening of terugstorting van het betaalde bedrag.

4.4 De Optievergoeding wordt in 3 termijnen betaald, te weten:

- Per 15 juli 2025: € 48.113,52
- Per 1 september 2025: € 35.000,00
- Per 1 november 2025: € 35.000,00

## 5. Verbod op vervreemding, verhuur e.d.

5.1 Het is Eigenaar verboden om gedurende de tijd waarvoor door haar aan de Gemeente het optierecht tot huur is verleend, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente de Onroerende zaak geheel of ten dele aan een derde te verkopen, schenken, in een ruil of een inbrengovereenkomst te begrijpen casu quo in eigendom over te dragen of daarop enig zakelijk of beperkt recht ten behoeve van een derde te vestigen.

5.2 Bovendien is het Eigenaar gedurende voormelde periode verboden met betrekking tot de Onroerende zaak een pacht-, lease of huurkoopovereenkomst aan te gaan of de Onroerende zaak aan derden te verhuren zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente.

## 6. Uitoefenen huuroptierecht, vervallen en tussentijds beëindigen overeenkomst

6.1 Indien de Gemeente van het aan haar verleende huuroptierecht gebruik wenst te maken, zal zij dat schriftelijk tijdig aan Eigenaar kenbaar moeten maken. Tijdig houdt in, uiterlijk op 31 december 2025. Goedkeuring van de gemeenteraad is nodig voor het aangaan van de huurovereenkomst. Gelet hierop zal de Gemeente het raadsbesluit toevoegen bij het uitoefenen van het huuroptierecht. De Eigenaar zal dan binnen 10 werkdagen een huurovereenkomst met bijlagen aan de Gemeente ter ondertekening aanbieden, zoals deze is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze Overeenkomst.

6.2 Het huuroptierecht vervalt van rechtswege na afloop van de in artikel 1 bedoelde termijn, tenzij Partijen een verlenging overeengekomen.

6.3 Indien Eigenaar een of meer van de in artikel 5 opgenomen verboden overtreedt, heeft de Gemeente het recht om deze Overeenkomst per direct te ontbinden middels een aangetekende brief en verbeurt de Eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van het deel van de Optievergoeding dat de Gemeente conform artikel 4 van deze Overeenkomst op het moment van ontbinding reeds heeft betaald, onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast vergoeding te vorderen van alle als gevolg van ontbinding geleden schade. De boete is zonder rechterlijke tussenkomst, ingebrekestelling of aanmaning direct opeisbaar.

6.4 De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand middels een aangetekende brief. Dit laat onverlet de plicht tot het betalen van de niet-betaalde resterende termijnen van de Optievergoeding tot en met 31 december 2025. Bij tussentijdse opzegging moet de Optievergoeding die nog niet voldaan is, binnen één maand na verzenddatum van de aangetekende brief betaald worden.

6.5 De vergoeding loopt door tot 1 januari 2026, ook indien de Gemeente eerder het huuroptierecht uitoefent. De huurovereenkomst gaat niet eerder dan 1 januari 2026 in. Er vindt geen restitutie van de vergoeding plaats. Bij het ingaan van de huurovereenkomst eindigt deze Overeenkomst.

## 7. Contactpersonen

7.1 Alle kennisgevingen krachtens deze Overeenkomst worden schriftelijk vastgelegd en verstuurd aan de adressen vermeld in de aanhef van de Overeenkomst met kopie per e-mail aan onderstaande contactpersonen, tenzij één van de Partijen een schriftelijke adreswijziging aan de andere Partij heeft doen toekomen:

a. indien aan Eigenaar: C.J.M. Simons
e-mail: c.simons@gilde-bt.nl

b. indien aan Gemeente:
eerste contactpersoon: T. Schmitz
e-mail: t.schmitz@leudal.nl
én
tweede contactpersoon: T.R. Caris
e-mail: t.caris@leudal.nl

7.2 Eigenaar is bereikbaar op het volgende telefoonnummer: 06-51581814
De Gemeente is bereikbaar op het volgende algemene telefoonnummer: 0475 859000

## 8. Totstandkoming Overeenkomst en onderhandelingen

8.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat deze Overeenkomst namens alle Partijen door (een) daartoe bevoegd(e) perso(o)n(en) is/zijn ondertekend.

8.2 Totdat is voldaan aan alle in Artikel 8.1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen en heeft geen der Partijen enig recht op vergoeding van kosten en/of schade uit welke hoofde dan ook.

8.3 De onderhandelingen over deze Overeenkomst worden gevoerd door personen die niet bevoegd zijn om deze Overeenkomst namens de Gemeente aan te gaan. De eventuele aanwezigheid of betrokkenheid van – leden van – het college van burgemeester en wethouders en/of de burgemeester en/of van hun gevolmachtigde(n) bij de onderhandelingen, doet aan de werking van het bepaalde in de Artikelen 8.1 en 8.2 niet af. Nadat op ambtelijk niveau volledige overeenstemming is bereikt over de gehele inhoud van deze Overeenkomst (tot een definitief concept is gekomen), zal deze aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd voor besluitvorming, waarbij zij op geen enkele wijze is gebonden aan hetgeen tijdens de onderhandelingen is besproken.

## 9. Slotbepalingen

9.1 Deze Overeenkomst, inclusief bijlage 1 (uitgangspunten huurovereenkomst) en bijlage 3 specificatie gederfde huurkosten ter onderbouwing van de optievergoeding) is een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW en vormt de volledige weergave van alle tussen Partijen gemaakte afspraken met betrekking tot het aangaan van de huuroptie voor de Onroerende zaak en treedt in de plaats van alle voorgaande daarover tussen Partijen gemaakte afspraken en gedane toezeggingen zowel mondeling als schriftelijk inclusief enig correspondentie hierover.

9.2 De Gemeente en de Eigenaar zijn elk niet gerechtigd om het bij deze Overeenkomst verleende exclusieve huuroptierecht of enig daaruit voortvloeiend recht aan een derde over te dragen.
9.3 De Gemeente is te allen tijde gerechtigd om de Onroerende zaak te bezichtigen ten behoeve van haar onderzoek naar de geschiktheid voor de huisvesting en realisatie van de Zorgboulevard.
9.4 Op deze overeenkomt is Nederlands recht van toepassing.
9.5 Alle geschillen van welke aard en omvang ook, die naar aanleiding van deze Overeenkomst (of daaruit voortvloeiende overeenkomsten) mochten ontstaan, daaronder mede begrepen die geschillen, welke slechts door een der Partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg.
9.6 De Gemeente behoudt te allen tijde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, rechten en plichten.
9.6 Wijzigingen van en aanvullingen op deze Overeenkomst zijn slechts van kracht voor zover zij schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.
9.7 Voor zover enige bepaling van deze Overeenkomst, of een onderdeel daarvan, niet rechtsgeldig zou zijn, laat dat de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In dat geval zullen Partijen de nietige bepaling(en) vervangen, waarbij de nieuwe bepaling zo min mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling en zo goed mogelijk aansluit bij hetgeen Partijen oorspronkelijk beoogden overeen te komen.

## 10. Bijlagen

Bijlage 1 (uitgangspunten huurovereenkomst) en bijlage 3 (specificatie gederfde huurkosten ter onderbouwing van de optievergoeding) maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Met de ondertekening van deze Overeenkomst verklaren Partijen akkoord te gaan met de inhoud van bijlagen 1 en 3.

De concept huurovereenkomst met bijlagen zijn bijgevoegd als bijlage 4 en vallen uitdrukkelijk niet onder de kwalificatie van vaststellingsovereenkomst in de zin van art. 7:900 BW. Met ondertekening van deze Overeenkomst verklaren Partijen eveneens akkoord te gaan met de inhoud van bijlage 4 (concept huurovereenkomst met bijlagen).

Daarnaast verklaart de Gemeente kennis genomen te hebben van bijlage 2, de brochure van de Onroerende zaak.

*- ondertekening op het volgende blad -*

Versie 27 mei 2025

**ONDERTEKENING:**

**Gemeente Leudal**

Namens deze: burgemeester D.H. Schmalschläger
Plaats: Heythuysen
Datum:

**SBM Simons Beheer Maatschappij B.V.**

Namens deze: bestuurder C.J.M. Simons
Plaats: Heythuysen
Datum: 30-05-2025

HERMANS
makelaars

# Bijlage 1:

# Uitgangspunten huurovereenkomst

Versie 27 mei 2025

**Bijlage 1**

**Uitgangspunten voor huurovereenkomst die ingaat bij het uitoefenen van de huuroptie per 1 januari 2026**

**Huurprijs**
De aanvangshuurprijs voor het te huren gedeelte bedraagt **€ 164.5000,--** op jaarbasis kale huur, BTW niet van toepassing, te verhogen met **8%** BTW compensatie als gevolg van het feit dat verhuurder geen recht heeft op vooraftrek van de BTW omdat de activiteiten van huurder niet met BTW belast zijn en huurder niet wordt aangemerkt als ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

**Eerste huurbetaling**
De eerste huurbetaling dient te geschieden per 1 januari 2026 en deze heeft betrekking op de periode van 01 januari 2026 tot en met 31 januari 2026.

**Huurtermijn**
De huurtermijn bedraagt **10 jaar**, ingaande op **01 januari 2026** behoudens opzegging gevolgd door aaneensluitende perioden van telkenmale **5 jaar**.

**Opzegtermijn**
12 maanden tegen het einde van een huurtermijn voor zowel huurder als verhuurder.

**Huurprijsaanpassing**
Jaarlijkse verhoging voor het eerst op: **12 maanden na ingangsdatum huurcontract**, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI) reeds Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**Betalingsverplichting**
Huur per maand vooruit voor het eerst **per ingangsdatum huurovereenkomst**.

**Zekerheidsstelling**
Gelet op het feit dat de gemeente Leudal huurder is, behoeft huurder geen zekerheidsstelling richting verhuurder af te geven.

**Gebruik**
Het gehuurde zal door huurder worden gebruikt als ruimte ten behoeve van de dienstverlening door diverse partijen in de maatschappelijke sector. Verhuurder heeft aangegeven dat de publiekrechtelijke bestemming Kantoor is voor de hoofdbouw en voor het overige terrein is de enkelbestemming Groen. Huurder is op de hoogte van het feit dat de publiekrechtelijke bestemming mogelijk niet conveniërend is voor het beoogde gebruik van huurder en diens hieraan gerelateerde partijen.

**Onderverhuur**
Verhuurder is akkoord met onderverhuur van (gedeelten van) de Onroerende zaak aan een of meer partijen welke actief zijn in de zorgsector/maatschappelijke dienstverlening, zoals reeds aangegeven bij de bespreking d.d. 10 maart 2025.

**Opleveringsniveau**
Het opleveringsniveau geschiedt in de huidige staat, met inbegrip van het thans aanwezige meubilair welke middels een inventarislijst zal worden aangeduid. Wel zal verhuurder voor diens rekening en risico een zogenaamde "0"-beurt aan de werktuigbouwkundige installaties laten uitvoeren.

Paraaf Gemeente

Paraaf Eigenaar

HERMANS
makelaars

# Bijlage 2:

# Brochure

Versie 27 mei 2025

**Servicekosten**
Niet van toepassing. Huurder dient zelf zorg te dragen voor het op naam stellen van de nutsvoorzieningen. Het gebruik en verbruik van deze nutsvoorzieningen komt rechtstreeks voor rekening van huurder. Ook het onderhoud van het buitenterrein komt rechtstreeks voor rekening van huurder. Eventuele overige, nader overeen te komen servicekosten zijn in overleg te bepalen, welk dan aan huurder worden doorbelast op basis van werkelijke gemaakte kosten.

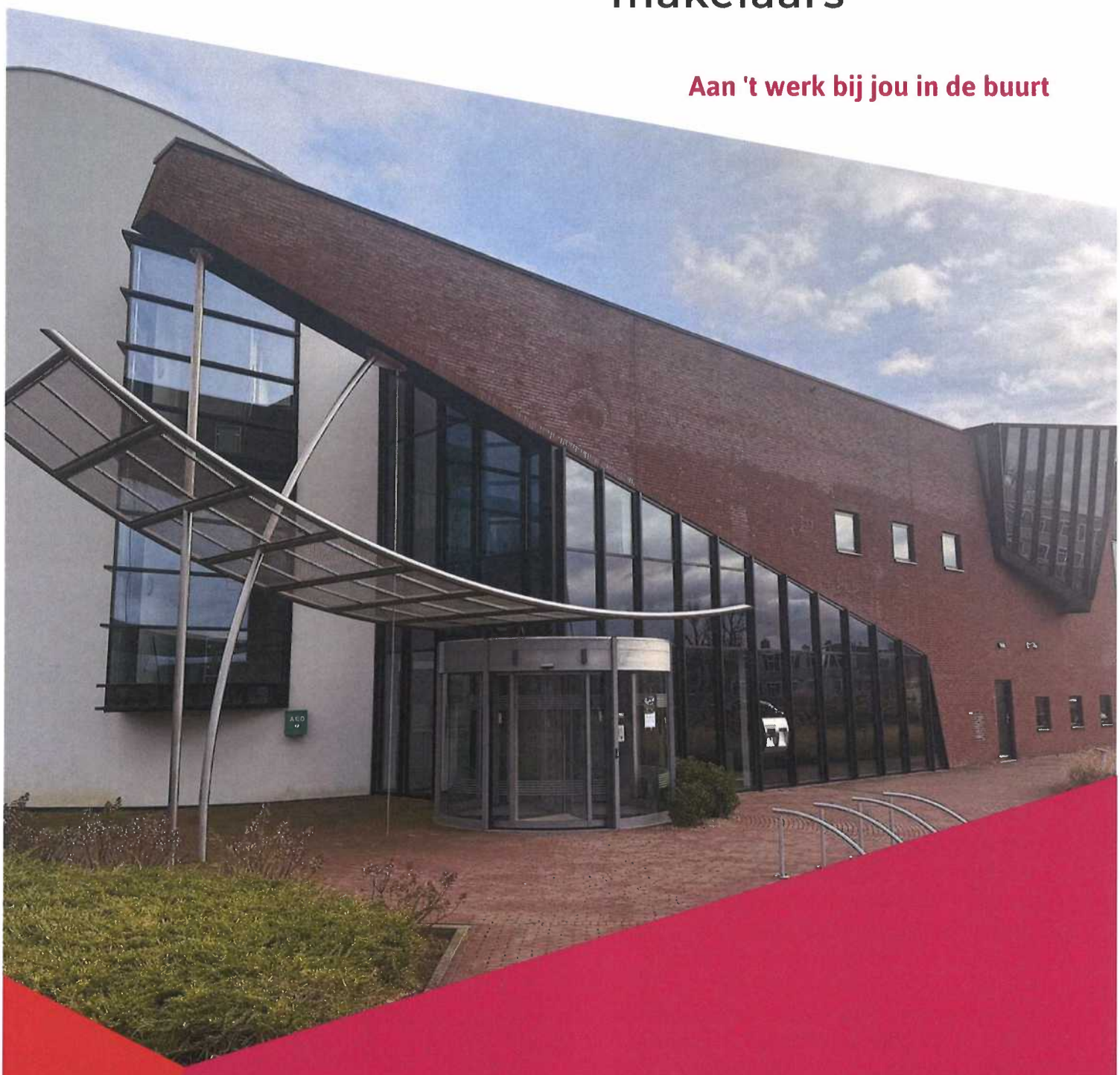
**Parkeren**
Tot het object behoren circa 80 parkeerplaatsen.

Paraaf Gemeente

Paraaf Eigenaar

HERMANS
makelaars

Aan 't werk bij jou in de buurt



# SINT ANTONIUSSTRAAT 40

## HEYTHUYSEN

Zenova BusinessCentrum; een zeer representatief kantoorpand/ praktijkruimte met 80 eigen parkeerplaatsen, per direct te huur.

funda

NVM BUSINESS

# Het team bij jou in de buurt



Hermans Makelaars is specialist het verkopen, verhuren, taxeren en adviseren van bedrijfsmatig onroerend goed in de regio Midden-Limburg. Doordat ons kantoor al meer dan 45 jaar bestaat, hebben wij een groot zakelijk netwerk opgebouwd. We kennen overal de weg. We weten wat er speelt in dit prachtig stukje Nederland! Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Door deskundig en opgeleid personeel zijn wij in staat om je te voorzien van een goed advies. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden je van iedere stap op de hoogte. De koop-en huurbegeleiding van een bedrijfsruimte vraagt om deskundigheid en een heldere werkwijze.

**Op Hermans Makelaars kun je rekenen!**

**Vestiging Weert**
Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 45 10 02




**Vestiging Heythuysen**
Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 36 36



bedrijven@hermansmakelaars.nl
wonen@hermansmakelaars.nl
**www.hermansmakelaars.nl**







Verkopen




Consultancy




Aankoop



Taxeren




Verhuren



Hypotheekadvies

***Maarten Kirkels, MRICS RM RT, directeur Hermans Makelaars***

Je staat op het punt om één van de omvangrijkste stappen voor jouw onderneming te zetten. Of het nu gaat om de aankoop of aanhuur van een winkel, kantoor of bedrijfsruimte of misschien wil je wel jouw eigen pand verkopen of verhuren. Je zoekt iemand die in een proces vol emoties de nuchtere kijk op de zaak kan houden. Natuurlijk wil je dan een gedreven makelaar die letterlijk en figuurlijk de weg kent, weet waar hij op moet letten. Ik ben er voor je, waar je terecht kunt met al je vragen, altijd. Heldere taal, een krachtige aanpak, maar toch met een persoonlijk en betrokken karakter! Dát ben ik! Ik kijk er naar uit om voor je aan de slag te mogen gaan.

# Kenmerken



| | | | |
|---|---|---|---|
| **Soort pand** | Kantoorruimte | **Onderhoud binnen** | Goed tot uitstekend |
| **Oppervlakte totaal** | 1.711 m² | **Onderhoud buiten** | Goed tot uitstekend |
| **Oppervlakte begane grond** | 1.050 m² | **Energielabel** | C |
| **Oppervlakte eerste verdieping** | 661 m² | **Bestemming** | Kantoor |
| **Bouwjaar** | 2000 | | |
| **Parkeerplaatsen** | 80 | | |

# Omschrijving

**Businesscentrum Zenova!**
**Luxe kantoor- / praktijkruimte van 661 m² tot 1711 m² met 80 Parkeerplaatsen op eigen terrein.**

Op een centrale locatie in Heythuysen, aan de Sint Antoniusstraat 40, staat Businesscentrum Zenova. Dit voormalige Rabobank-gebouw is volledig ingericht om een inspirerende werkomgeving te bieden voor ambitieuze bedrijven en moderne praktijkruimtes. Met een flexibele indeling, uitstekende bereikbaarheid en maar liefst 80 eigen parkeerplaatsen, biedt dit pand alles wat je nodig hebt om je onderneming te laten groeien. Dit moderne kantoorgebouw biedt 1.711 m² verhuurbaar vloeroppervlak, verdeeld over twee verdiepingen. De begane grond beslaat 1.050 m², terwijl de eerste verdieping goed is voor 661 m². Je kunt kiezen voor het volledige gebouw of alleen de eerste verdieping. De begane grond is uitsluitend afzonderlijk te huur als de eerste verdieping al verhuurd is. Deze flexibele opzet maakt het gebouw geschikt voor zowel grote bedrijven als kleinere ondernemingen met groeiambities. Vraag naar de mogelijkheden.

Ideale ligging midden in Midden-Limburg. Businesscentrum Zenova ligt aan de westzijde van Heythuysen, in de gemeente Leudal op loopafstand van het centrum met verschillende winkels, supermarkten en restaurants. De locatie combineert de charme van een dorpskern met een uitstekende verbinding naar de belangrijkste wegen en voorzieningen in de regio.

**Bereikbaarheid:**
- Eenvoudig bereikbaar met de auto dankzij de nabijgelegen verkeersaders.
- Goede aansluiting op het openbaar vervoer met bushaltes op loopafstand.
- Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein voor medewerkers en bezoekers.
- Flexibele indeling, klaar voor jouw visie
- Dit kantoorgebouw van 1.711 m² verhuurbaar vloeroppervlak (V.V.O.) biedt talloze mogelijkheden. De begane grond bestaat uit 1.050 m² kantoren en de eerste verdieping uit 661 m². De moderne indeling is praktisch en efficiënt, waardoor elke vierkante meter optimaal benut wordt.

**Begane grond (ca. 1.050 m²):**
Representatieve hoofdentree met zicht op de doorgaande weg. Ruime ontvangstruimte met lift en trappartij naar de verdiepingen. Kantoortuin met aangrenzende sanitaire voorzieningen. Multifunctionele presentatieruimte met keuken, zowel intern als extern toegankelijk. Garage met elektrische rolpoort.

**1e verdieping (ca. 661 m²):**
Centrale vide met veel natuurlijk licht.
Diverse spreek- en vergaderruimtes.
Kantoortuin en sanitaire voorzieningen.

**2e verdieping**
Toegang via lift of trap.
Technische ruimte en liftruimte.

# Omschrijving

**Bijzonderheden:**
- Flexibel, duurzaam en toekomstbestendig
- Multi-tenant mogelijkheden: Geschikt voor meerdere bedrijven of afdelingen.
- Duurzame bouwtechnieken: Hoge isolatiewaarden van gevel en dak.
- Met 80 parkeerplaatsen op eigen terrein behoren parkeerproblemen tot het verleden. Zowel medewerkers als bezoekers kunnen moeiteloos parkeren, wat zorgt voor een gastvrije ontvangst en efficiënt gebruik van de werkdag.

**Kosten:**
De vraagprijs voor het gehele pand is bepaald op € 164.500,- per jaar exclusief BTW, inclusief parkeerplaatsen, exclusief nutsvoorzieningen en exclusief servicekosten

De vraagprijs voor twee losse verdiepingen is bepaald op:
- € 110.000,- exclusief BTW voor de begane grond
- € 65.000 exclusief BTW per jaar voor de 1e verdieping.

Alle kosten zijn inclusief parkeerplaatsen, exclusief servicekosten en nutsvoorzieningen G/W/E verbruik.

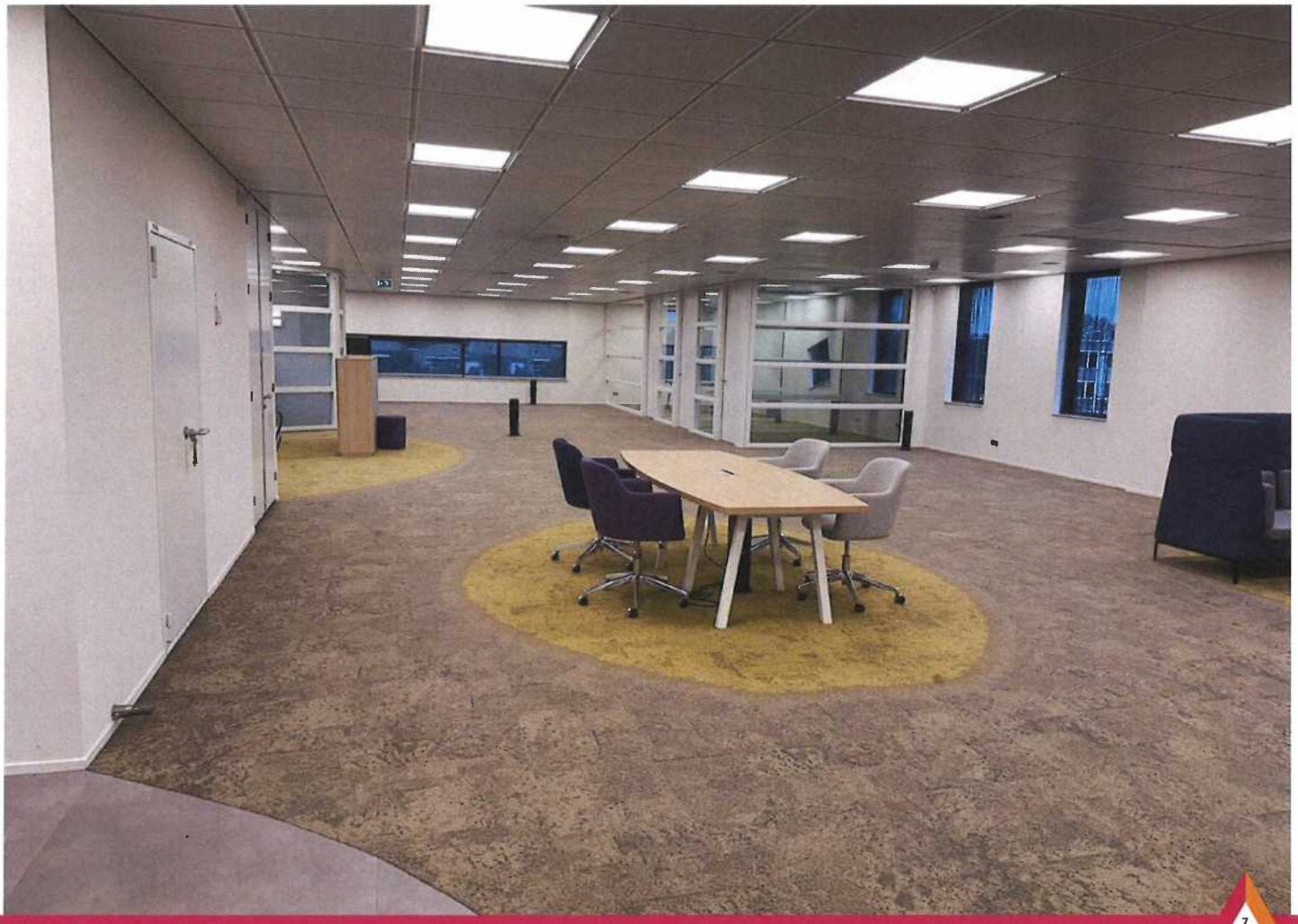
De mogelijke BTW-compensatie als gevolg van het niet met Omzetbelasting kunnen verhuren wordt bepaald op 8% van de huurprijs.

Businesscentrum Zenova is meer dan een kantoorruimte – het is een plek waar ideeën tot leven komen en bedrijven groeien.
Neem vandaag nog contact op met Hermans Makelaars voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van Businesscentrum Zenova!

**Bekijk hier ons aanbod**

Scan de QR-code met de camera van je telefoon







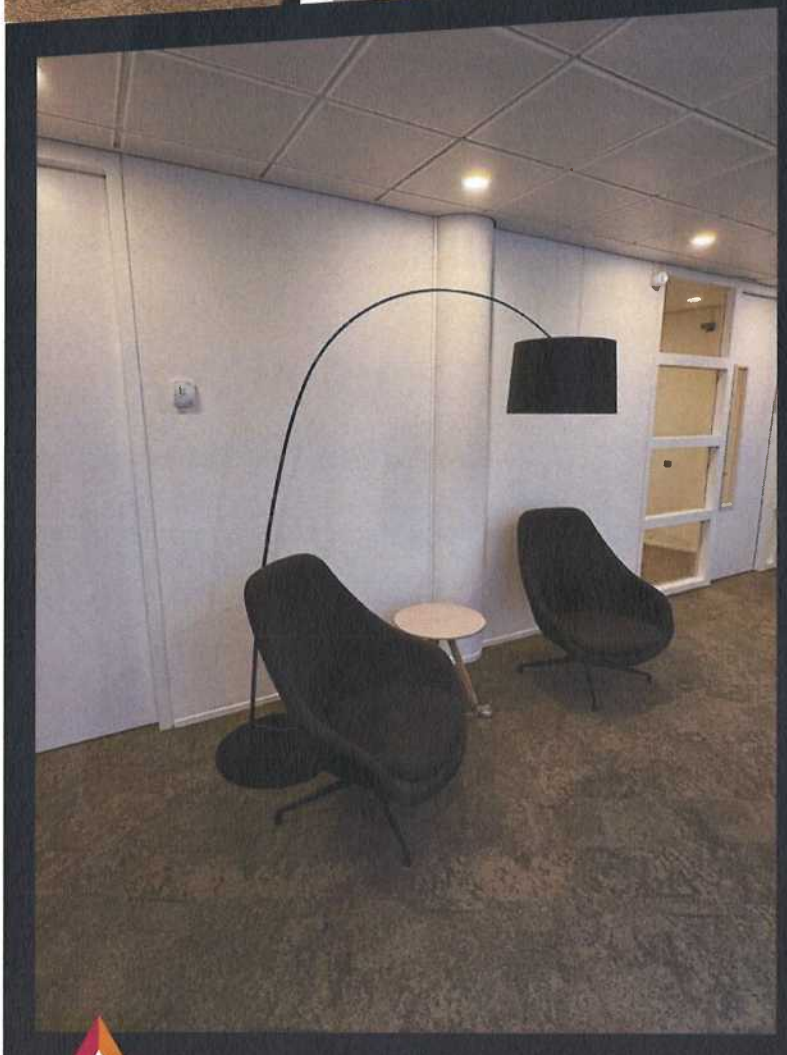






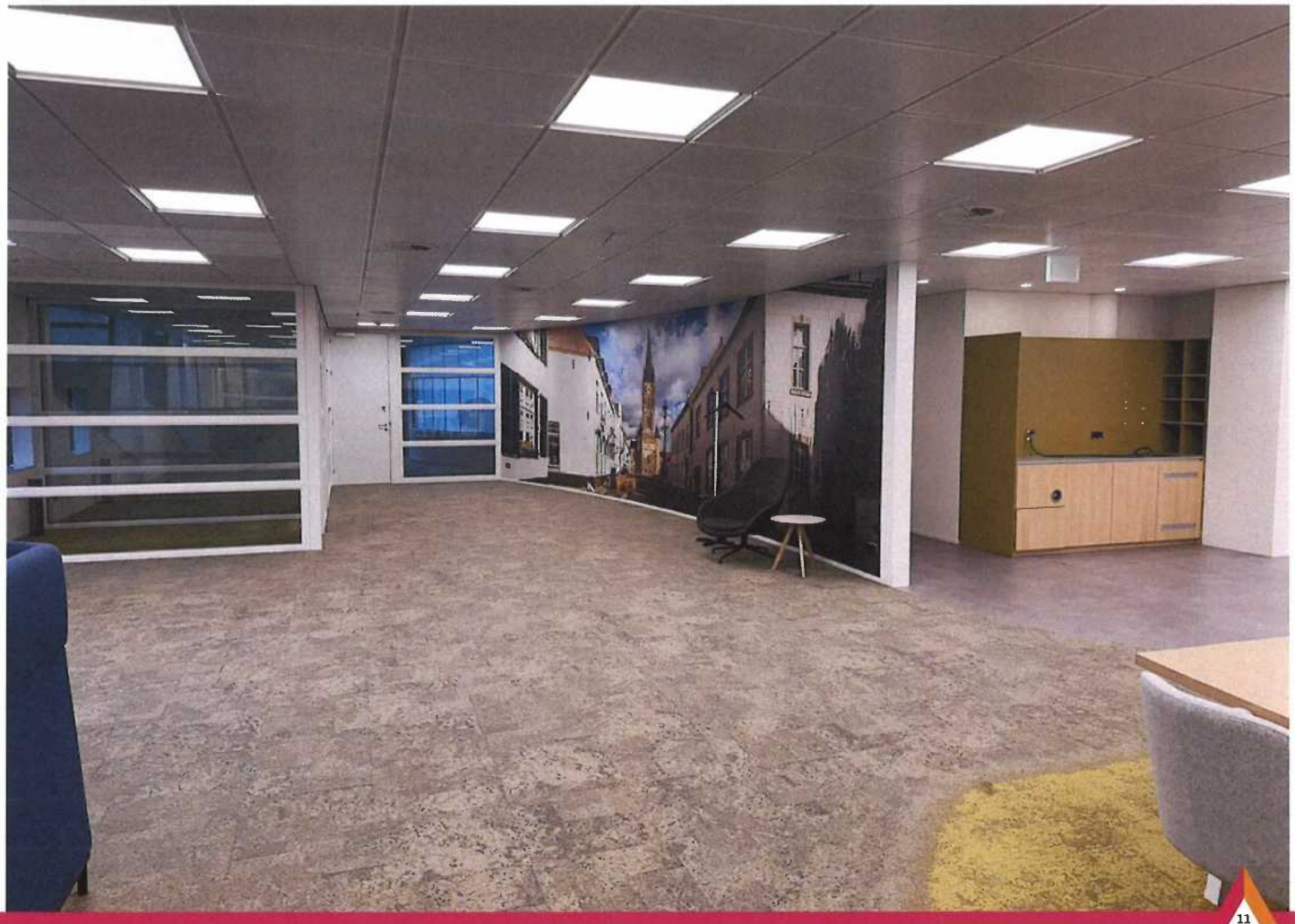


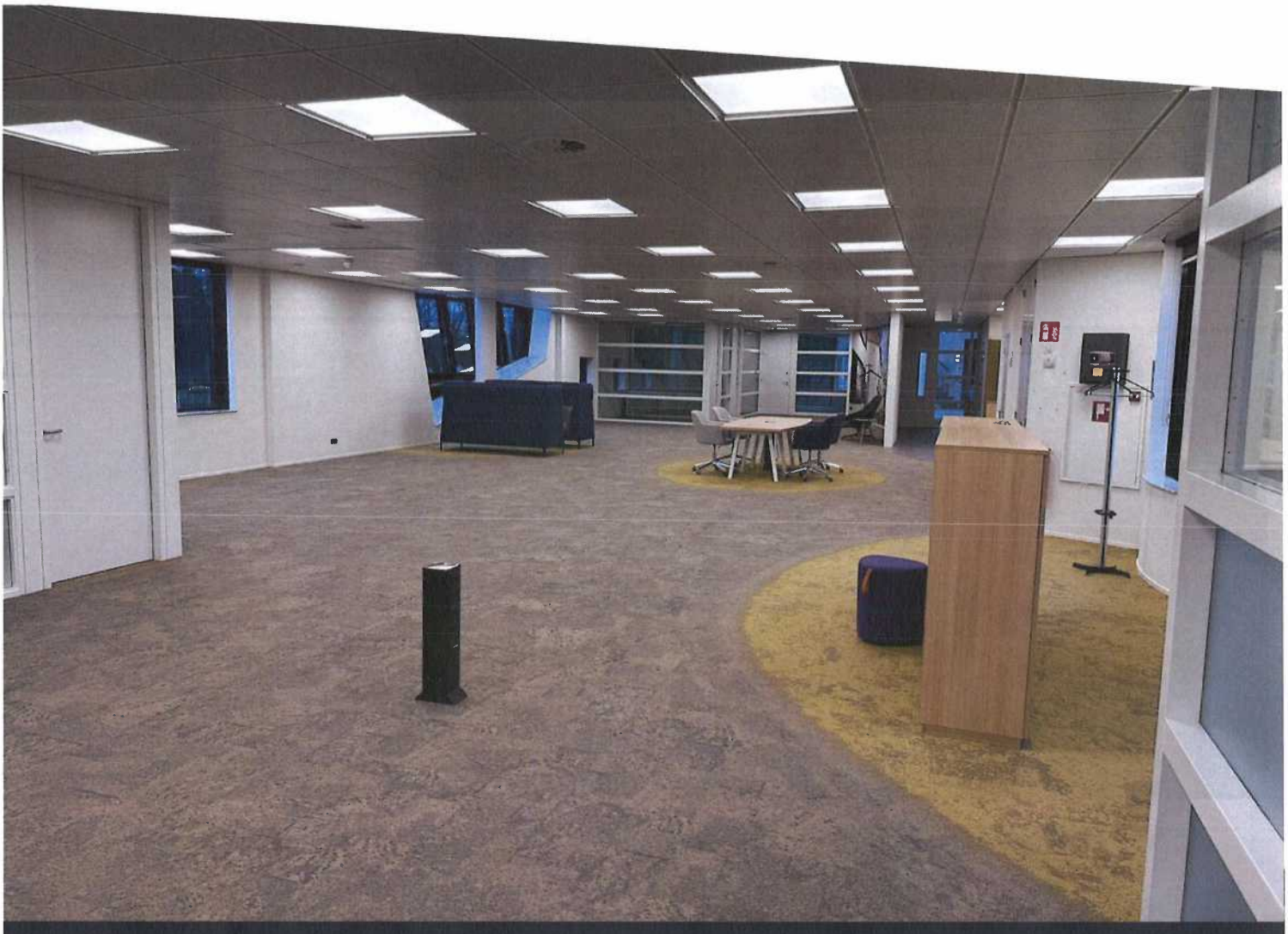




**Mogelijkheid voor verhuur van het volledige gebouw of alleen de eerste verdieping.**



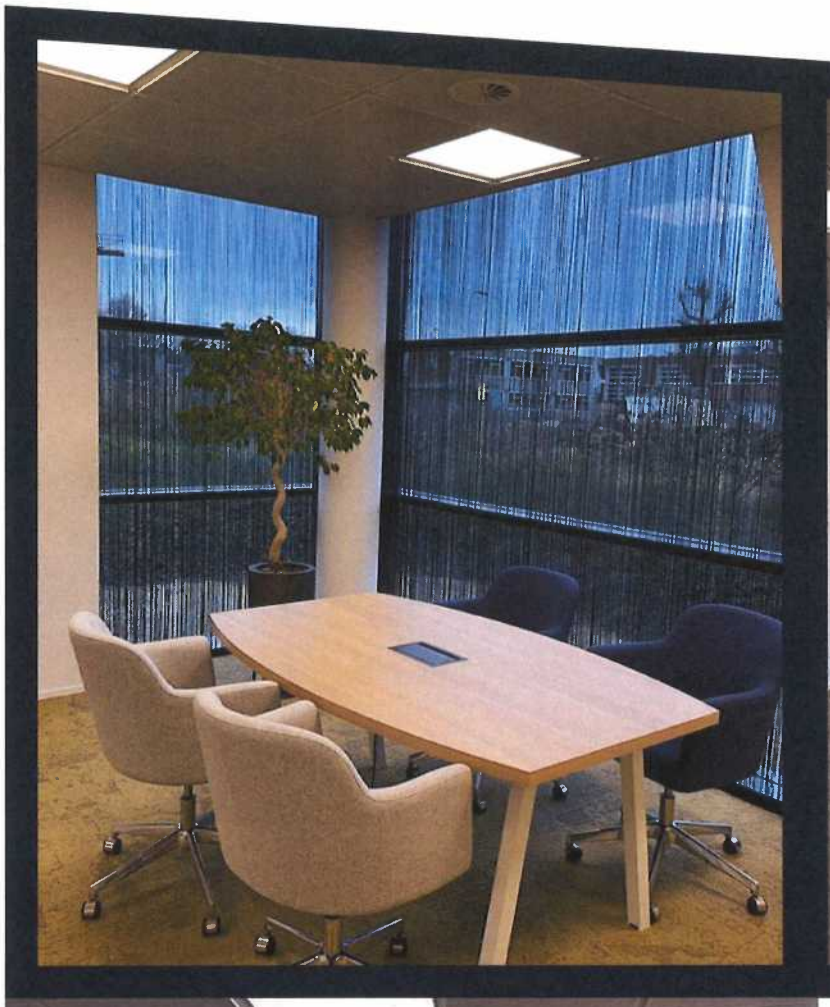




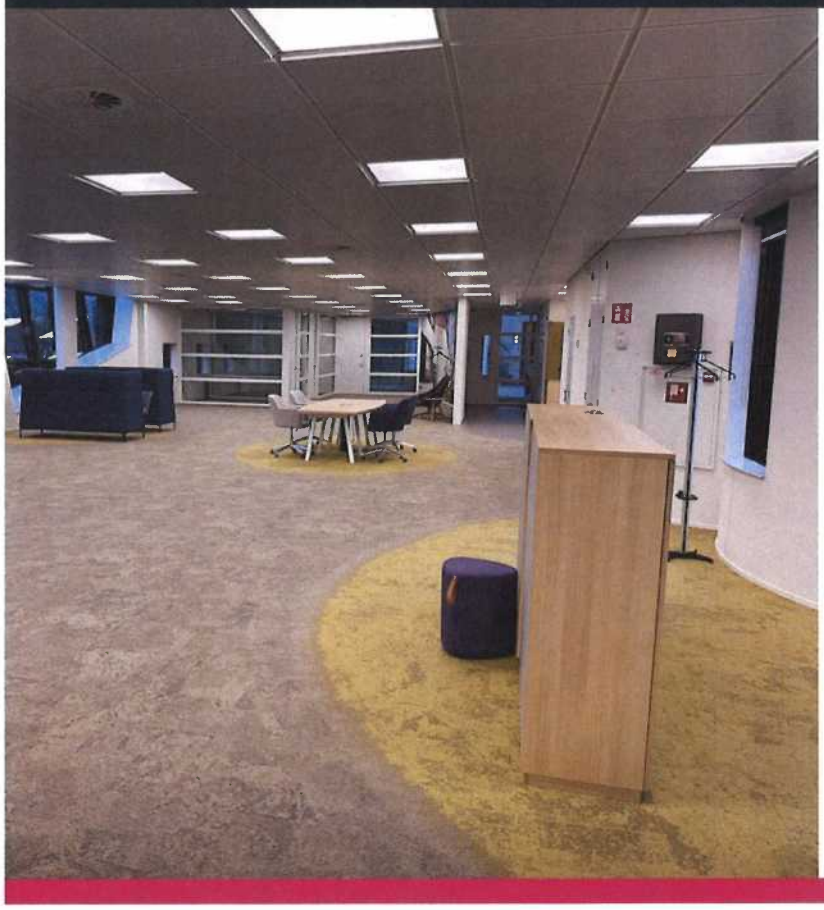




# Wordt dit jouw Kantoorruimte?


















1


Thorn
Beringe
Helje
Heitse
Panningen
Maasbree
Grathem
Horn
Wessem
Bree
Kepel


4








Welkom



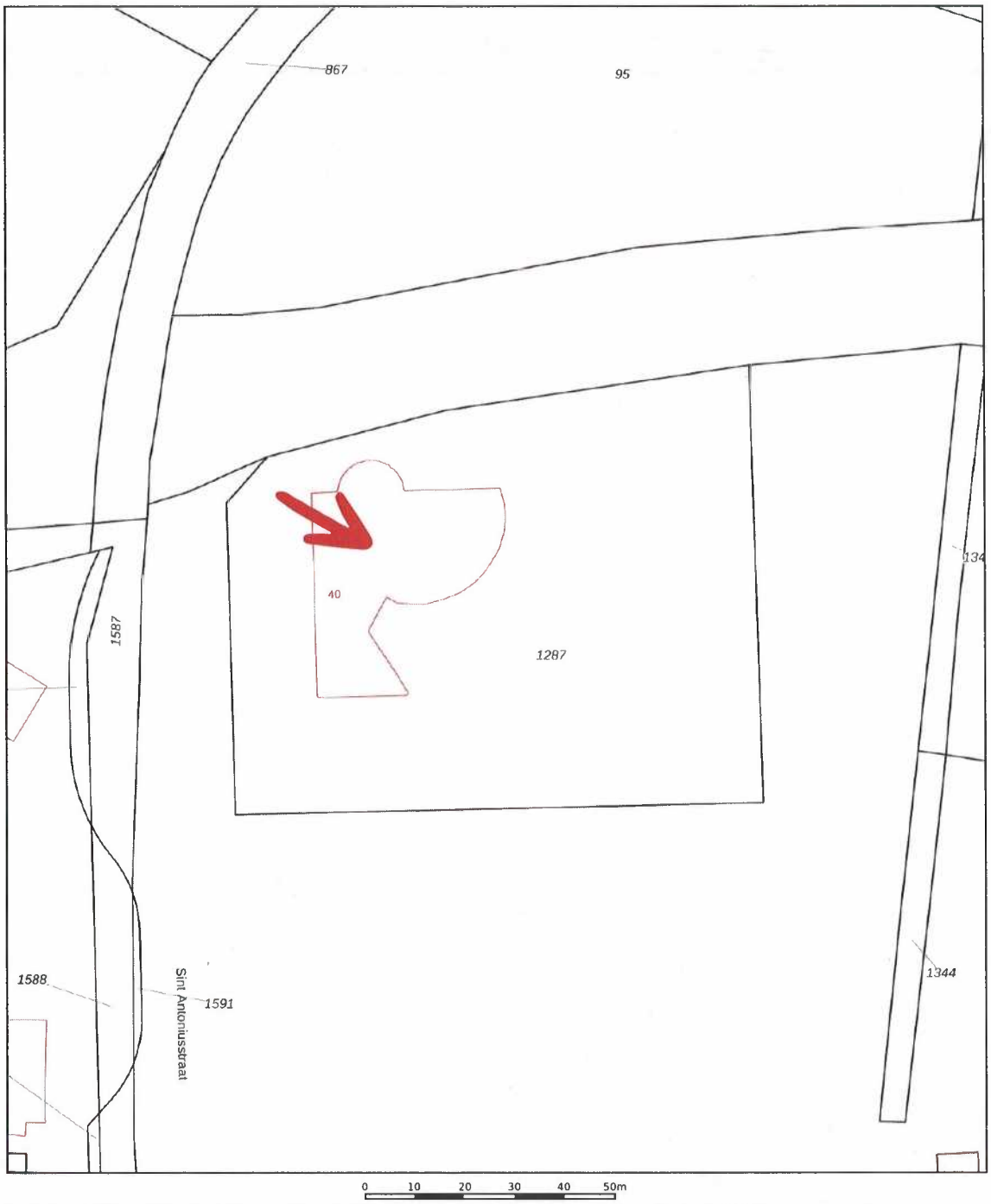


# Kadastrale kaart

## Sint Antoniusstraat 40

Kadastrale kaart

Uw referentie: RSI




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Heythuysen |
| Sectie | N |
| Perceel | 1287 |

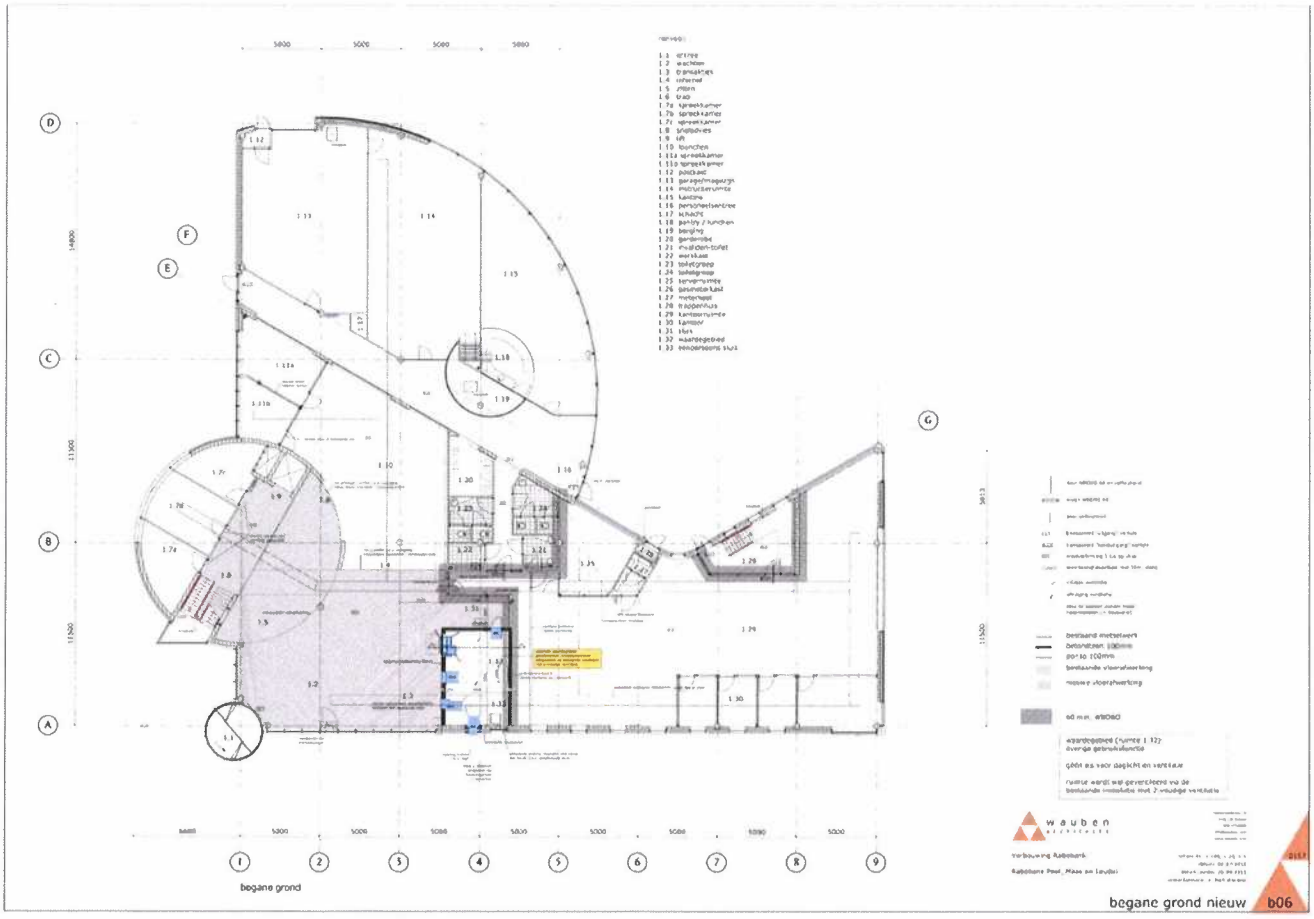
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

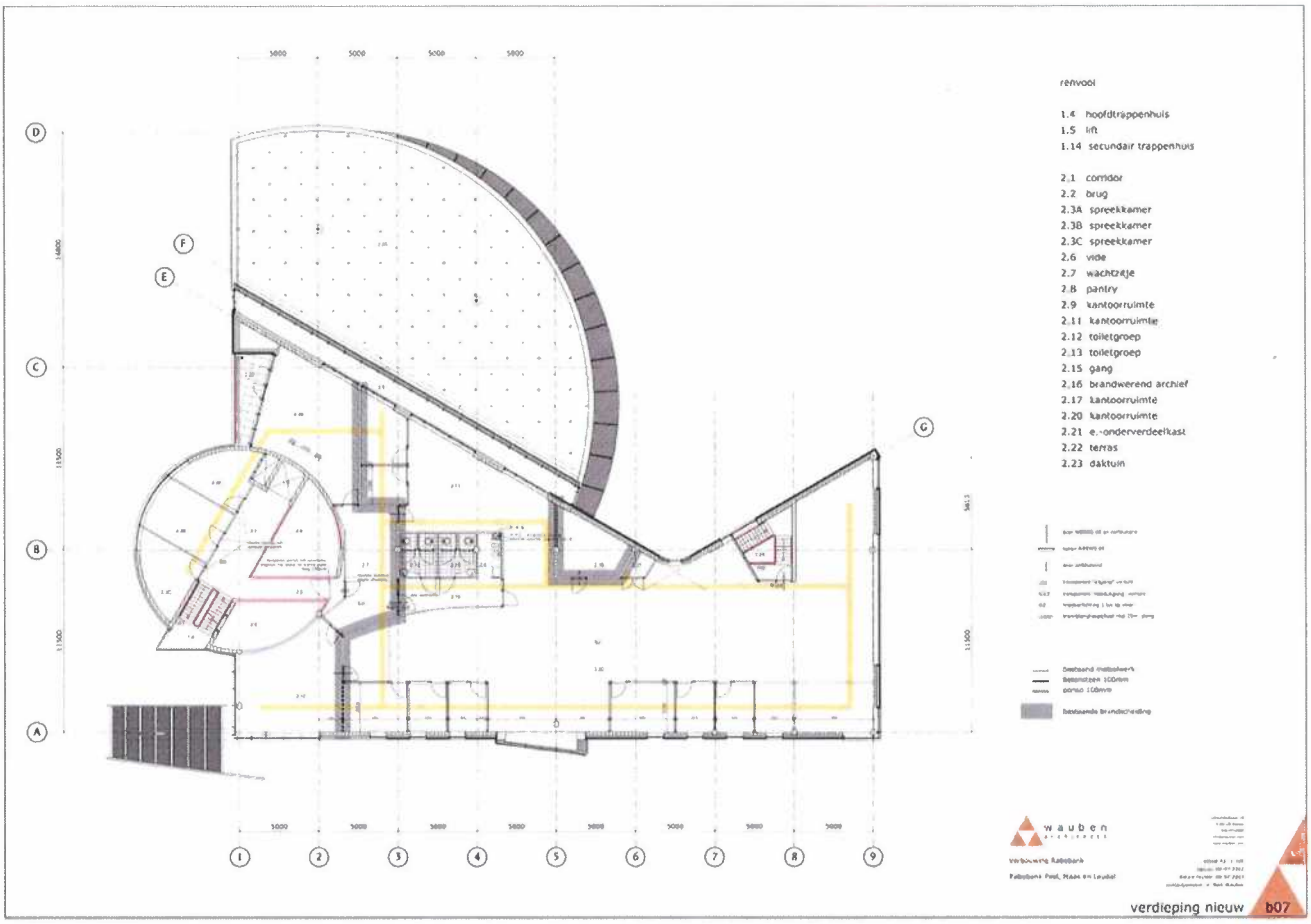
# Plattegrond

## Begane grond

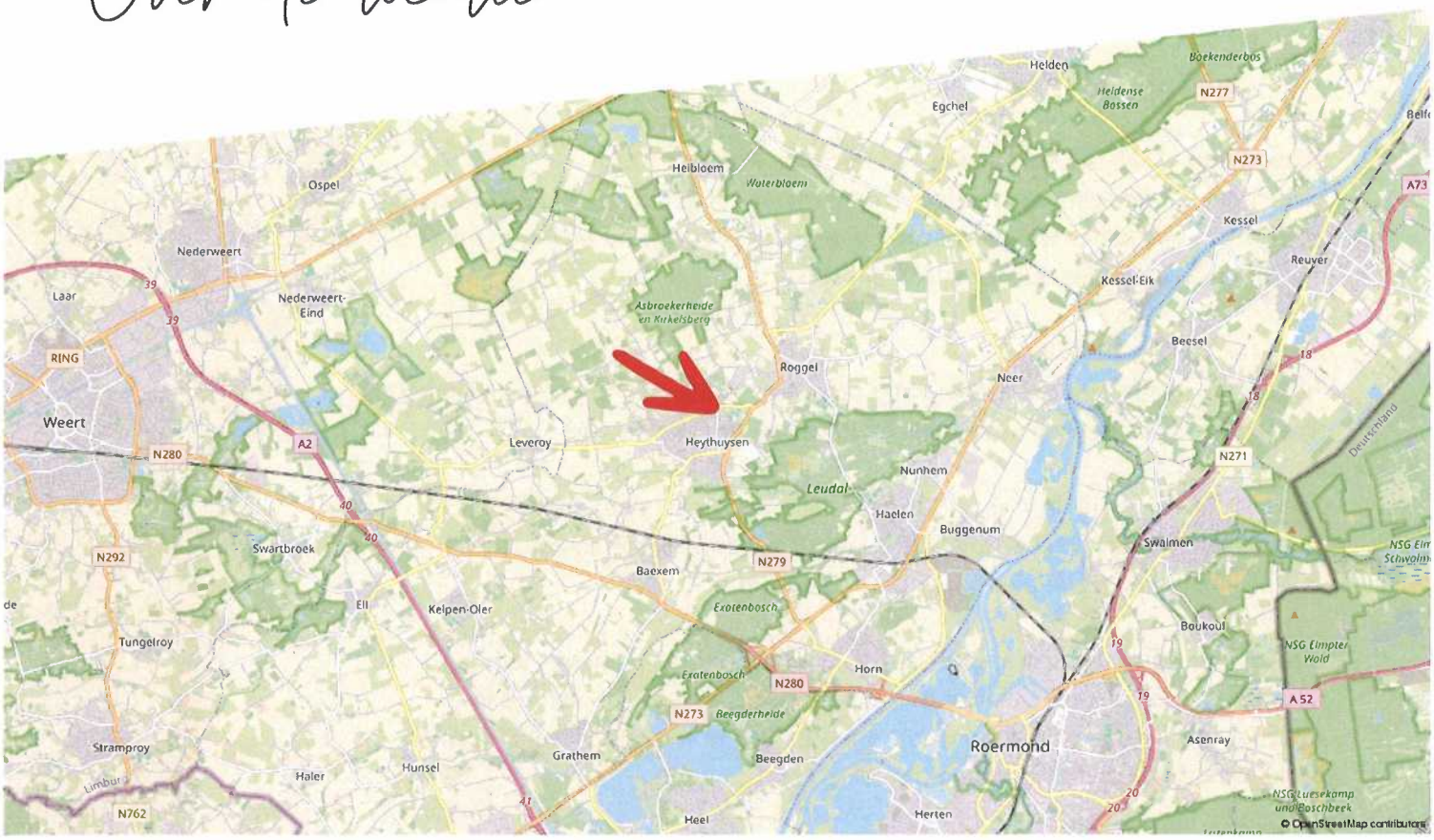


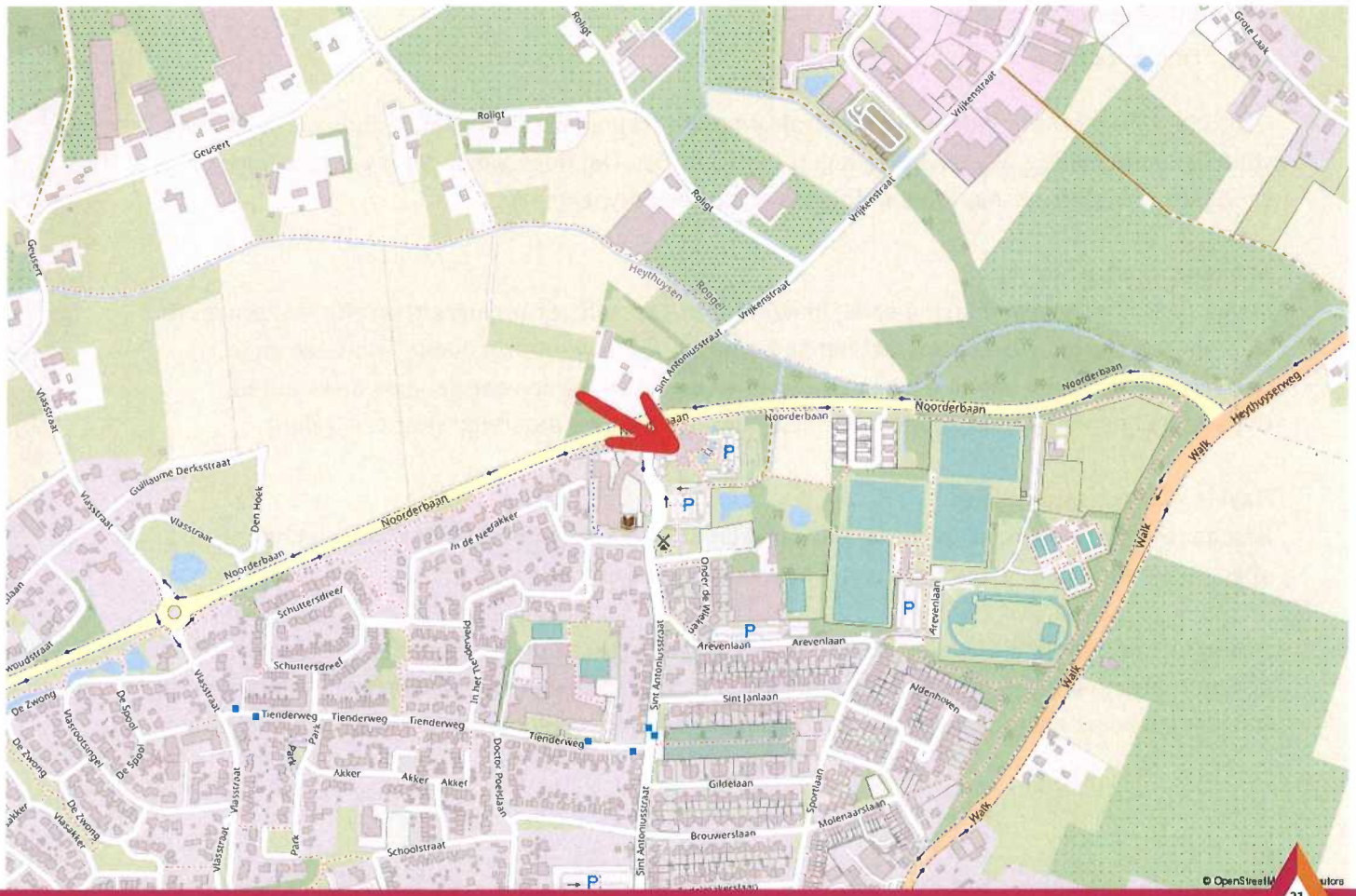
# Plattegrond

## Eerste verdieping



# Over de locatie



# Consultancy

## Maak kiezen makkelijk met advies van Hermans Makelaars

Kiezen. Niet altijd even eenvoudig. Als ondernemer of gebruiker van bedrijfsmatig onroerend goed kun je wel een partner gebruiken. Als adviseur en intermediair zijn wij er voor je. Zo wordt kiezen een stuk makkelijker.

## Maak het jezelf makkelijk

Moet ik mijn bedrijf verplaatsen? Wat is de beste locatie voor mijn onderneming? Waar moet ik aan denken als ik twee bedrijven wil samenvoegen?

Zomaar een greep uit de vragen die je als ondernemer mag beantwoorden. Deze keuzes hebben veel invloed op jou en op je bedrijf. Helemaal als daarbij ook het onroerend goed aangesproken wordt.

Huisvesting- en vastgoedvraagstukken zijn complex en wij helpen je iedere relevante invalshoek te belichten. Wij zijn thuis in ondernemen en thuis in vastgoed. Als integer en onafhankelijk adviseur kan je van ons deskundigheid, betrouwbaarheid en betrokkenheid verwachten.

- Bespaar tijd en geld
- Resultaatgerichte aanpak
- Efficiënt proces

Consultancy is niet voor iedereen Als betrokken partner staan we stevig aan je zijde en werken we volledig onafhankelijk. We geven gedegen, eerlijk advies. Dat doen we onder meer voor kopers, verkopers, huurders, verhuurders, beleggers en projectontwikkelaars.

## Je bedrijfsdoelen als basis

Sterke consultancy begint bij jou en bij jouw wensen. Om een gestructureerd en efficiënt proces te waarborgen, starten we daarom met het achterhalen van je wensen, je (bedrijfs)doelen en je overwegingen. Samen bepalen we het tijdspad en bewaken we de voortgang en de kwaliteit. Gedurende het hele traject houden we nauw contact. Business draait ten slotte 24/7 door.

## Haal je winst op alle vlakken.

Bespaar tijd en geld en haal winst op alle vlakken. Of je nu een intermediair bij transacties zoekt of een adviseur op het gebied van commercieel vastgoed en huisvesting.

Je krijgt de best mogelijk kwaliteit dienstverlening, strategisch advies, adequate vakkennis en een gedegen, planmatige aanpak. Het resultaat is dat jij je kunt blijven focussen op je core business. Dat je jouw keuzes gegrond kunt maken op basis van alle mogelijk kennis en informatie die er is.

# Disclaimer

**Hermans Makelaars** spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

**Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Toelichting asbest**

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

NVM BUSINESS

HERMANS
makelaars

**Vestiging Weert**
Wilhelminasingel 267
6001 GS Weert
0495 - 45 10 02

**Vestiging Heythuysen**
Stationsstraat 21
6093 BJ Heythuysen
0475 - 49 36 36

bedrijven@hermansmakelaars.nl
wonen@hermansmakelaars.nl

**www.hermansmakelaars.nl**

HERMANS
makelaars

# Bijlage 3:

# Specificatie gederfde huurkosten ter onderbouwing van de optievergoeding

# Dervingskosten exclusief optierecht huur pand Zenova Businesscentrum

**Sint Antoniusstraat 40 te Heythuysen**

Periode: 01-07-2025 t/m 31-12-2025

Pandeigenaar: S.B.M. Simons Beheer Maatschappij B.V.

| **Berekening exclusief optierecht huur** | | | **Periode 01-07-2025 t/m 31-12-2025** |
|---|---|---|---|
| **Huurkosten** | € 164.500,00 | per jaar | € 82.250,00 |
| **BTW compensatie** | € 13.160,00 | per jaar | € 6.580,00 |
| **Onderhoud tuin + parkeerplaats** | € 10.000,00 | per jaar | € 5.000,00 |
| **Energiekosten G/W/E + netwerkbeheer** | € 9.641,76 | per kwartaal | € 19.283,52 |
| **Onderhoud en abonnementskosten technische installaties (lift, alarm, CV etc.)** | € 10.000,00 | per jaar | € 5.000,00 |
| **Totaal periode 01-07-2025 t/m 31-12-2025** | | | **€ 118.113,52** |
| Dit betekent een doorbelasting per maand van: | | | € 19.685,59 |

HERMANS
makelaars

# Bijlage 4:
# Huurovereenkomst

## Sint Antoniusstraat 40
## Heythuysen

# HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
## en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1] **S.B.M. Simons Beheer Maatschappij B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 12037907 gevestigd aan de Vlasstraat 29, 6093 EE Heythuysen, in deze vertegenwoordigd door de heer Charles Jacobus Maria, geboren 03-06-1970, in deze handelend als directeur en zelfstandig bevoegd namens de voornoemde vennootschap hierna te noemen "verhuurder".**

en

2] **De gemeente Leudal, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester D.H. Schmalschläger, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 3 juni 2025, Leudalplein 1, 6093 HE Heythuysen, 0475- 859 000, hierna te noemen: 'Huurder'.**

**Verhuurder en huurder hierna tezamen te noemen partijen.**

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:
- **Partij verhuurder eigenaar is van de in artikel 1.1 van deze huurovereenkomst genoemde onroerende zaak;**
- **Partij huurder interesse heeft getoond in de in artikel 1.1. van deze huurovereenkomst genoemde onroerende zaak;**
- **Partijen middels een huurvoorstel, optieovereenkomst en diverse besprekingen ten kantore van het gemeentehuis van de gemeente Leudal wilsovereenstemming hebben bereikt;**
- **Partijen deze gemaakte afspraken wensen vast te leggen in deze huurovereenkomst.**

ZIJN OVEREENGEKOMEN

**Artikel 1 Het gehuurde, bestemming**
**1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), **gelegen Sint Antoniusstraat 40, 6093 GC Heythuysen, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie N, nummer 1287, kadastrale grootte 8.372 m², voor de opstallen bestaande uit drie bouwlagen (inclusief bouwlaag van de technische ruimte) ter grootte van in totaal circa 1.711 m² v.v.o. (verhuurbaar vloeroppervlak). Er geen meetcertificaat aanwezig. Bovenstaand metrage dient dan ook als indicatief te worden beschouwd.**
Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. **Dit proces verbaal wordt opgemaakt ten tijde van de oplevering met de huurder.**

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **centrum voor maatschappelijke doeleinden, al dan niet in combinatie met geestelijke gezondheidszorg en aanverwante diensten, zoals vervat in het Manifest Zorgboulevard Leudal 2024 en 2025, welk document als bijlage bij deze huurovereenkomst is toegevoegd. Het is huurder uitdrukkelijk bekend dat de huidige publiekrechtelijke bestemming van het gehuurde diverse publiekrechtelijke bestemmingen heeft, te weten de enkelbestemming Kantoor voor de opstallen, de enkelbestemming Verkeer voor de verharde delen op het perceel en de Enkelbestemming Groen voor het overige deel van het terrein. Huurder aanvaardt deze bestemming uitdrukkelijk en merkt een eventuele strijdigheid voor het gebruik zoals omschreven in dit artikel niet aan als een gebrek in de zin van de Wet, zoals benoemd in artikel 7:204 BW.**

**1.3** Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

**1.4** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **zoveel als bouwkundig is toegestaan**. **Indien huurder voornemens is voorzieningen c.q. een inrichting aan te brengen in het gehuurde waarvan hij verwacht of redelijkerwijs behoort te verwachten dat deze, in verband met de vloerbelasting, een nadelige invloed op de vloeren en/of constructie van het gehuurde kan hebben dient huurder vooraf schriftelijk overleg te plegen met en toestemming te verkrijgen van verhuurder. Huurder is aansprakelijk voor alle schade welke voortvloeit uit het overbelasten van de vloeren.**

**1.5** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

**1.6** Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat:
**een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs**

**Artikel 2 Voorwaarden**
**2.1**Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 10 april 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.
**2.2** De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

**Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging**
**3.1** Deze huurovereenkomst gaat in op **01 januari 2026** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van 10 jaar en loopt tot en met 31 december 2035.**

**3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **Huurder of Verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31 december 2040.** Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **aansluitende periode van telkenmale 5 jaar.**

**3.3** Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **één jaar**.

**3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

**Artikel 4 Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 164.500,--** (zegge: **honderdvierenzestigduizendvijfhonderd** euro).

**4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
**Partijen hebben de afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is vastgesteld op 8% van de kale jaarhuur.**

~~**4.3** Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.~~
~~Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.~~

**4.4** Het boekjaar van Huurder loopt van **01 januari** tot en met **31 december**.

**4.5.1** De huurprijs wordt jaarlijks per **01 januari** voor het eerst met ingang van **01 januari 2027** aangepast:
~~a) met een vast percentage van .....%; **of**~~
b) met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst; **of**
~~c) op een door partijen overeen te komen wijze, als volgt: .....~~

**4.5.2** Een conform artikel 4.5.1 onder b) overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van:
de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens **de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100)**, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

**4.5.3** Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

~~**4.5.4** Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.~~

~~**4.6** De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder wel omzetbelasting over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.~~[1]

**4.7** De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.[2]

**4.8** Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.6 en 4.7 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen.

~~**4.9** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 21.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergeven in artikel 4.8.~~

**4.10**. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van **1** kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | de huurprijs | **€ 13.708,33** | |
| - | het voorschot op de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van **diensten** ~~nutsvoorzieningen~~, zoals vastgelegd in artikel **6**,met de daarover verschuldigde omzetbelasting | **€ PM-post** | **+** |
| - | ~~in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting €~~ | | |
| - | **8% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens omzetbelastingderving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)** | **€ 1.096,66** | **+** |
| | totaal | **€ 14.804,99 + PM** | |

zegge: **veertienduizendachthonderdvier euro en negenennegentig eurocent plus PM-post op basis van het gestelde in artikel 6.1 van deze huurovereenkomst.**

**4.11** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **01 januari 2026** tot en met **31 januari 2026** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 14.804,99 plus PM-post op basis van het gestelde in artikel 6.1 van deze huurovereenkomst**
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **01 januari 2026**.

**4.12** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.10 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

**4.13** Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

---

[1] Zie voor een toelichting op de individuele nutsvoorziening en voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.10 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 18.

[2] Zie voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.11 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 19.



Paraaf verhuurder Paraaf huurder

**Artikel 5 Nutsvoorzieningen**
**5.1**. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd:
**Niet van toepassing. Huurder zal per ingangsdatum huurovereenkomst de nutsvoorzieningen op dienst naam stellen. Het is huurder niet toegestaan om gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het contractvermogen zoals dit bij aanvang van de huurovereenkomst door verhuurder is afgesloten te verlagen. Mocht huurder hiertoe toch overgaan is deze schadeplichtig en onverminderd gehouden om het contractvermogen te laten terug brengen tot ten minste de contractwaarde bij aanvang huurovereenkomst. Verhuurder zal voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst inzage verschaffen in het contractvermogen en een afschrift hiervan als bijlage bij het proces verbaal van oplevering toevoegen.**

~~**5.2** Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van nutsvoorzieningen naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.~~

**Artikel 6 Servicekosten**
**6.1**. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, verzorgd:
**Dit is ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst nog niet bekend. Partijen zullen in de tussenliggende periode tussen sluiten van de huurovereenkomst en de daadwerkelijke ingangsdatum van de huurovereenkomst in overleg treden op eventueel door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en de bijbehorende frequentie. Derhalve is hiervoor nog geen post opgenomen in de betalingsverplichting van huurder.**

**6.2** Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

**Artikel 7 Zekerheden**
**7.1** Huurder zal voor de ingangsdatum:
~~**[een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van*]** een bedrag van € ..... (zegge:.....).~~ **geen zekerheidsstelling afgeven. Partijen zijn expliciet overeengekomen dat er door huurder geen zekerheidsstelling wordt afgegeven.**

~~**7.2** Over de waarborgsom wordt **[wel / geen*]** rente vergoed.~~

**Artikel 8 Beheerder**
**8.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **verhuurder in persoon van de heer C.J.M. Simons.**

**8.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

**8.3** De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

**Artikel 9 Incentives**
**9** Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

**Artikel 10 Asbest/Milieu**
**10.1 Aan Verhuurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van **Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is. Mocht er in het gehuurde asbesthoudende materialen aanwezig zijn (welke niet door huurder zijn aangebracht), dient dit voor rekening van verhuurder te worden verwijderd en zal verhuurder aan huurder de eventuele (gevolg)schade vergoeden.**

**10.2 Aan Verhuurder is niet bekend** dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is. **Mocht er in het gehuurde verontreiniging aanwezig zijn (welke niet door huurder zijn aangebracht/veroorzaakt), dient dit voor rekening van verhuurder te worden verwijderd (indien dit op grond van een saneringsbevel of beschikking is vereist) en zal verhuurder aan huurder de eventuele (gevolg)schade vergoeden. Eventuele verontreiniging welke valt binnen de streefwaarden behorende bij het feitelijke gebruik van deze locatie valt buiten de hiervoor genoemde verplichting tot sanering door verhuurder.**

~~**Artikel 11 Duurzaamheid/Green lease**~~
~~11 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.~~

**Artikel 12 Bijzondere bepalingen**

**12.1 Aanwezige voorzieningen**
**Huurder en verhuurder komen overeen dat de overige in het gehuurde aanwezige voorzieningen door verhuurder om niet ter beschikking worden gesteld. Onderhoud van deze voorzieningen is voor rekening van huurder.**

**12.2 Gebruik/verbouwingen/aanpassingen**
**Huurder is gerechtigd om aan het gehuurde aanpassingen en verbouwingen uit te voeren op voorwaarde dat huurder vooraf verhuurder schriftelijk in kennis stelt van de voorgenomen werkzaamheden. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Eventueel door huurder in het gehuurde aan te brengen aanpassingen aan scheidingswanden inclusief geluidsisolatie, wandafwerking, vloerafwerking, plafondafwerking, eventuele extra bekabeling, elektrische installatie, warmwaterapparatuur, alarminstallatie, zonneschermen, airco/koeling behoren derhalve niet tot het gehuurde.**

**Het onderhoud, de mogelijke reparatie en eventuele vernieuwing/vervanging van bedoelde zaken, alsmede de door huurder gerealiseerde aanpassingen en aangebrachte voorzieningen in/aan het gehuurde is voor rekening van huurder. Huurder zal bij beëindiging van de huurovereenkomst en de daarmee gepaard gaande ontruiming van het gehuurde, op zijn kosten, de aanpassingen en aangebrachte voorzieningen daaruit (laten) verwijderen.**

**Deze verwijdering kan alsdan slechts achterwege blijven, indien huurder deze zaken met instemming van verhuurder kan overdoen aan een eventueel opvolgende huurder.**

**Deze verwijdering kan eveneens achterwege blijven, indien verhuurder verzoekt om één of meerdere bovengenoemde zaken in het gehuurde achter te laten. In dat geval zijn partijen elkaar generlei vergoeding verschuldigd, omdat het verwijderen van zaken die niet tot het gehuurde behoren en het vervolgens terug te brengen in de oorspronkelijke staat voor huurder een dusdanig onevenredig groot nadeel zal opleveren en het achterlaten van dergelijke zaken voor verhuurder niet zal leiden tot een onrechtvaardige verrijking.**

**Partijen komen overeen dat voor alle werkzaamheden aan het gehuurde door de huurder en/of door de huurder ingeschakelde derde partijen toestemming nodig is van verhuurder, waarbij verhuurder toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren. ~~Daarnaast is verhuurder bevoegd, doch niet verplicht om de hiervoor benodigde partijen aan te wijzen voor bovengenoemde werkzaamheden.~~ Vorenstaande zin is doorgehaald, zodat huurder kan voldoen aan het inkoopbeleid en aanbestedingsregels van de gemeente Leudal. Hierdoor is het niet wenselijk dat huurder (gemeente Leudal) gebonden is aan door verhuurder aan te wijzen partijen.**

**12.3 Bevoegdheid verhuurder**
**Verhuurder verklaart dat hij bij ondertekening van deze overeenkomst juridisch eigenaar van het gehuurde is en bevoegd is tot verhuur van het gehuurde op de tussen partijen overeengekomen voorwaarden.**

**12.4 Termijn herstel werkzaamheden**
**Indien huurder van verhuurder verlangt dat deze een gebrek herstelt dan dient huurder dit verlangen schriftelijk kenbaar te maken en verhuurder altijd een termijn van tenminste 21 dagen te gunnen om die werkzaamheden uit te voeren. Deze termijn vangt aan op het moment dat verhuurder het schriftelijke verzoek van huurder tot het verhelpen van het gebrek heeft ontvangen.**

**12.5 Schade**
**Het is huurder niet toegestaan in geval van verwijdering van zaken het gehuurde te beschadigen. Mocht dergelijke schade dreigen dan dient huurder daarover door verhuurder schriftelijk te worden geïnformeerd en is verhuurder bevoegd, doch niet verplicht, van huurder te verlangen dat deze de zaken niet verwijdert. In dat geval is verhuurder nimmer aan huurder enige vergoeding voor de betreffende zaken verschuldigd.**

**12.6 Aanvulling algemene bepalingen**
**In aanvulling op het gestelde in de algemene bepalingen komen partijen overeen dat huurder te allen tijde ervoor verantwoordelijk en aansprakelijk is dat bij de uitvoering van wijzigingen, veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de wijzigingen, veranderingen en toevoegingen te allen tijde voor huurders rekening zijn.**

**12.7 Veranderingen**
**Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen. ~~en/of door huurder van zijn voorganger overgenomen zaken~~.**

~~**12.8 Wijzigingen, veranderingen en toevoegingen**~~
~~**Al hetgeen in deze overeenkomst en de Algemene Bepalingen is bepaald terzake van wijzigingen, veranderingen en toevoegingen aan/van het gehuurde en zaken die zich in het gehuurde bevinden geldt ook voor wijzigingen, veranderingen, toevoegingen en zaken die huurder van zijn voorganger heeft overgenomen respectievelijk door zijn voorganger zijn doorgevoerd.**~~

~~**12.9 Artikel 7:204 lid 2 BW**~~
~~**Huurder zal bij iedere aanspraak die verband houdt met een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW moeten aantonen dat het betreffende gebrek niet aan hem is toe te rekenen.**~~

**12.10 Keuringen**
**Partijen komen overeen dat (verplichte) keuringen, onderhoud en/of andere op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben op (het gebruik van) de in het gehuurde aanwezige waterinstallatie(s), een en ander in de ruimste zin des woords, voor rekening van Huurder komen. Dat geldt ook indien de Verhuurder degene is die van overheidswege tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken. Onder de in de eerste volzin bedoelde maatregelen worden tevens begrepen periodieke risicoanalyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in het Drinkwaterbesluit ISSO 55.1 en 55.2.**
**Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsysteem van het gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën.**

**12.11 Tekeningsbevoegdheid**
**Huurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens hem alle met deze overeenkomst samenhangende stukken, ondertekent respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is. Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld de beschrijving van het gehuurde als bedoeld in 1.1 van deze overeenkomst, de opleveringsrapporten van art. 3 van de algemene bepalingen en alle afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde.**
**In het verlengde van het voorgaande zal huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens huurder optreedt.**

**12.12 Opiumwet**
**Huurder is ermee bekend dat op grond van de Opiumwet het telen van hennep en/of het exploiteren van een hennepkwekerij strafbaar is. Het is huurder uitdrukkelijk verboden om in het gehuurde en in bij het gehuurde behorende onroerende aanhorigheden hennep en/of aanverwante plantjes/producten te telen/kweken en/of om hennepkwekerijen te (doen of laten) exploiteren en/of om hennep of aanverwante producten op te slaan, in welke omvang en mate dan ook. Evenzeer is het huurder verboden in het gehuurde te handelen in (overige) verdovende middelen, waaronder zowel harddrugs als softdrugs worden verstaan. Huurder erkent en aanvaardt dit verbod, hetgeen betekent dat in geval van overtreding van dit verbod de huur door verhuurder onmiddellijk kan worden beëindigd.**

**12.13 Toegang en controle door verhuurder**
**Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.**

**12.14 Toegangssloten**
**Het is huurder niet toegestaan de toegangssloten tot het gehuurde te wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van verhuurder.**

**12.15 Reclame-uiting**
**Partijen zullen in onderling overleg zorg dragen voor reclame-uitingen. Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming reclame-uitingen toe te voegen of te (laten) plaatsen in en op het pand.**

**12.16 Schade aan toegangspoorten en deuren.**
**Huurder is aansprakelijk voor alle schade aan de toegangspoorten en deuren van het gehuurde, veroorzaakt door Huurder, diens personeel, bezoekers, of andere personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is. Huurder zal alle kosten voor de reparatie of vervanging van beschadigde toegangspoorten en deuren volledig vergoeden aan Verhuurder. Deze kosten zullen niet worden geclaimd op de opstalverzekering van Verhuurder. Huurder doet hierbij afstand van het recht om enige schade, direct of indirect, te verhalen op de opstalverzekering van Verhuurder. Huurder zal ervoor zorgdragen dat dergelijke schade niet wordt geclaimd via enige verzekering die uiteindelijk de opstalverzekering van Verhuurder zou kunnen belasten.**

**Indien Verhuurder ondanks deze afspraken toch genoodzaakt is om schade te claimen op zijn opstalverzekering, en dit leidt tot een premieverhoging, zal Huurder Verhuurder volledig compenseren voor de extra kosten die voortvloeien uit deze premieverhoging. Dit artikel prevaleert boven enige andere bepalingen in de huurovereenkomst voor zover deze bepalingen hiermee in strijd zijn.**

~~**12.17 Opschortende voorwaarde verkrijgen goedkeuring middels een Raadsbesluit**~~
~~**Deze huurovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat huurder uiterlijk op 10 december 2025 middels een collegebesluit of raadsbesluit toestemming heeft verkregen om tot huur van de locatie Sint Antoniusstraat 40 over te mogen gaan op basis van de condities en voorwaarden zoals in deze huurovereenkomst zijn opgenomen.**~~

**12.18 Aanpassingen door huurder**
**Ten tijde van de bespreking d.d. 10 maart 2025 ten kantore van het gemeentehuis en de hierop volgende bezichtiging door verhuurder met de architect van huurder zouden de gewenste aanpassingen door huurder in eerste instantie bestaan uit enkele interne aanpassingen. Verder heeft huurder aangegeven op de locatie Sint Antoniusstraat een plek te willen realiseren voor het MOB (Mens Ontwikkel Bedrijf). Ook dit past naar het oordeel van verhuurder niet rechtstreeks binnen het vigerende bestemmingsplan, maar verhuurder ontvangt graag ter beoordeling de eventuele plannen van huurder en heeft een positieve grondhouding in deze om huurder toestemming te geven om voor rekening en risico van huurder deze plannen te realiseren.**

**12.19 "0"-beurt installaties**
**Verhuurder zal zorg dragen dat voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst de gebouw gebonden installaties laten voorzien van een zogenaamde "0"-beurt, zodat alle installaties in het gehuurde naar behoren functioneren. Vervolgens is het onderhoud van deze installaties voor rekening van huurder en zal huurder aan verhuurder ook jaarlijks een afschrift aanreiken van de door huurder uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden en de installaties. De bijbehorende logboeken dienen op een juiste wijze te worden ingevuld en bijgehouden.**

**12.20 Onderhuur**
**In afwijking van art. 6.1 van de algemene bepalingen stemt verhuurder in met onderverhuur van (gedeelten) van het gehuurde aan een of meer derden welke actief zijn in de zorgsector/maatschappelijke dienstverlening.**

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

**VERHUURDER**

plaats : Heythuysen
datum : 30-05-2025

**S.B.M. Simons Beheer Maatschappij B.V., namens deze de heer C.J.M. Simons**



(handtekening Verhuurder)

**HUURDER**

plaats :
datum :

**Gemeente Leudal, namens deze mevrouw D.H. Schmalschläger, burgemeester**

(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

[x] plattegrond/tekening van het gehuurde.
[x] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
~~[ ] meting volgens.....~~
[x] energielabel.
[x] algemene bepalingen.
[x] kadastrale kaart
[x] omgevingsloket kaart en regels
~~[ ] bankgarantie.~~
~~[ ] milieuonderzoek.~~
[x] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
~~[x] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.~~
[x] kopie paspoort **rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder**.
~~[x] kopie paspoort **rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder** (nog toe te voegen).~~
[x] Manifest Zorgboulevard Leudal.

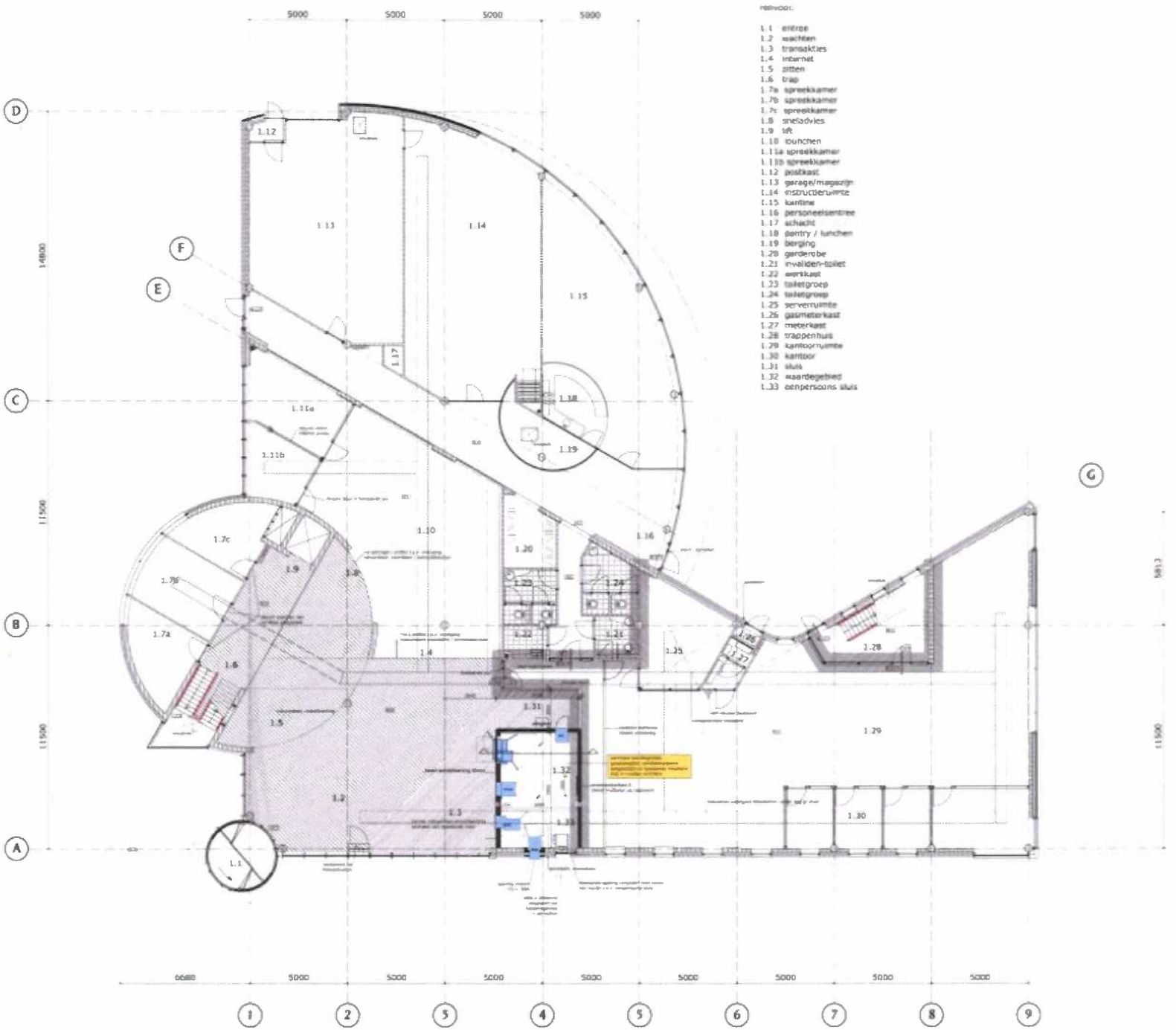
Afzonderlijke handtekening[**en***] van Huurder[**s***] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening Huurder:

plaats :
datum :

**De gemeente Leudal, namens deze mevrouw D.H. Schmalschläger**

_____
(handtekening Huurder)




begane grond

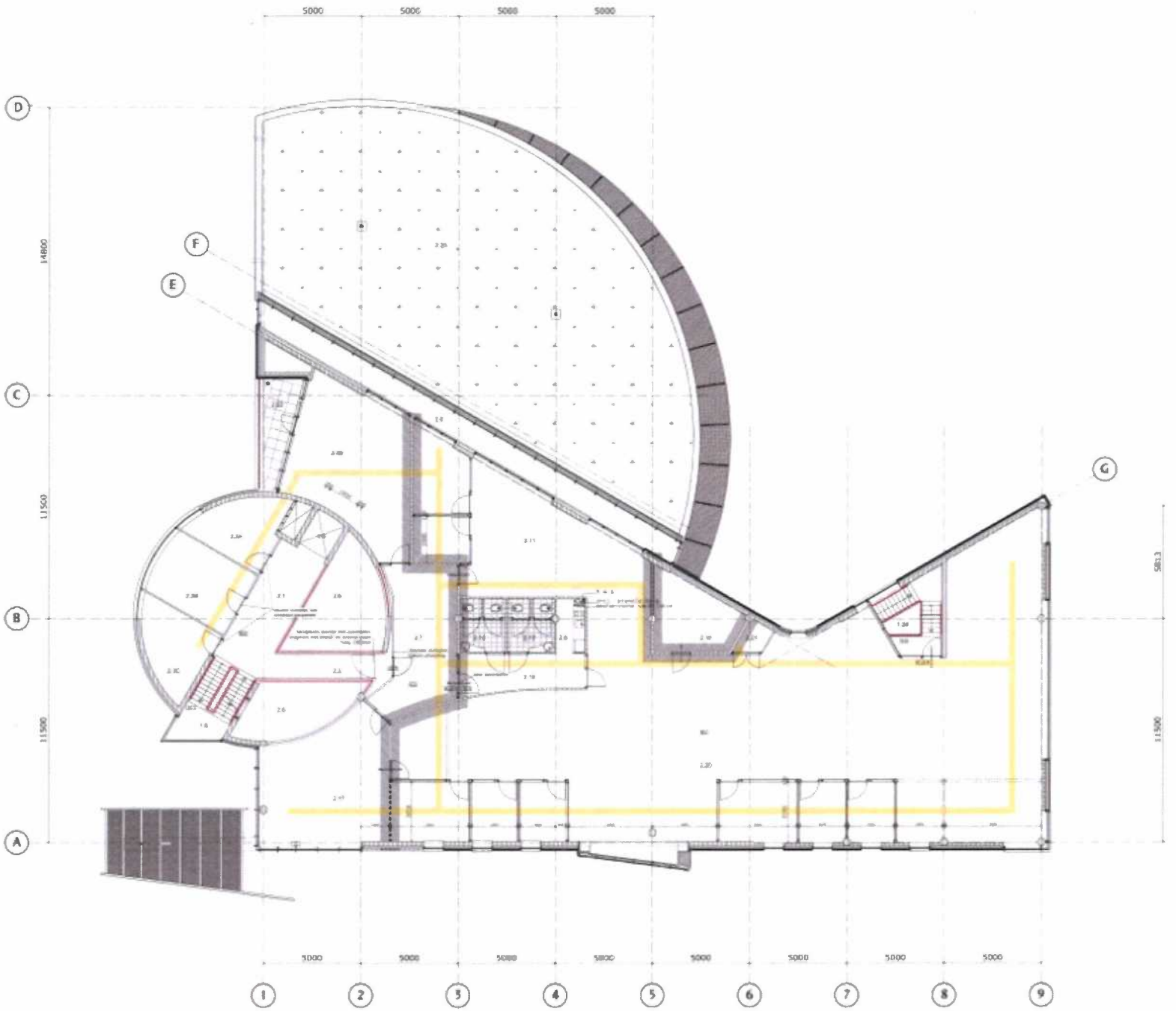
wauben architects

verbouwing Rabobank

Rabobank Peel, Maas en Landal

begane grond nieuw

b06




renvooi

1.4 hoofdtrappenhuis
1.5 lift
1.14 secundair trappenhuis

2.1 corridor
2.2 brug
2.3A spreekkamer
2.3B spreekkamer
2.3C spreekkamer
2.6 vide
2.7 wachtzitje
2.8 pantry
2.9 kantoorruimte
2.11 kantoorruimte
2.12 toiletgroep
2.13 toiletgroep
2.15 gang
2.16 brandwerend archief
2.17 kantoorruimte
2.20 kantoorruimte
2.21 e.-onderverdeelkast
2.22 terras
2.23 daktuin

bestaand metselwerk
betonsteen 100mm
perlico 100mm
bestaande brandscheiding

wauben architects

Verbouwing Rabobank

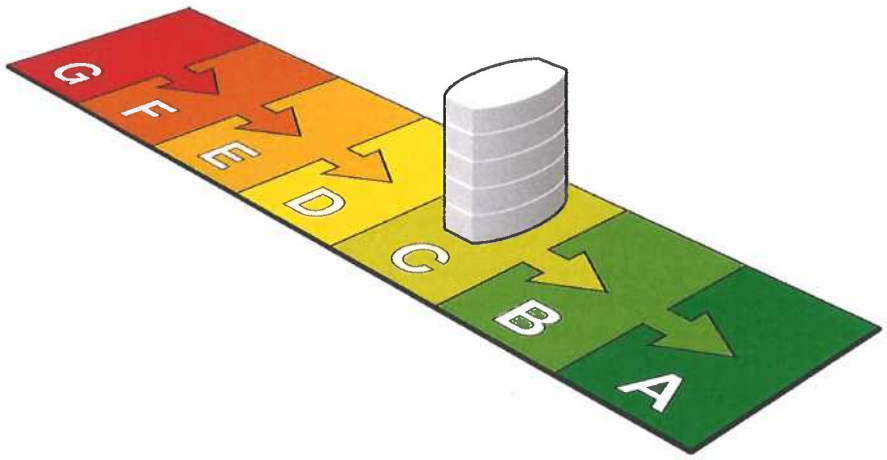
Rabobank Peel, Maas en Leudal

verdieping nieuw b07

# Energielabel gebouw

*Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.*

Veel besparingsmogelijkheden




**C**

(zie toelichting in bijlage)



Weinig besparingsmogelijkheden

# Dit gebouw

*Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.*

*Rabobank Sint Antoniusstraat*

*Kantoorfunctie* *(zie de bijlage voor de samenstelling)*

| | | |
|---|---|---|
| **Gebruiksoppervlak** | **Naam adviseur** | **Adviesbedrijf** |
| 1817.5 m $^2$ | J. Aarts | Ploos Energieverlening |
| **Opnamedatum** | **Examennummer** | **Inschrijfnummer** |
| 12-03-2015 | 5101 | 2118443 |
| **Energielabel geldig tot** | **Handtekening** | **KvK-nummer** |
| 12-03-2025 | | 17235978 |
| **Afmeldnummer** | | |
| 879304145 | | |

ploos energieverlening
GRIP OP ENERGIE

**Straat (zie bijlage)**
Sint Antoniusstraat
**Nummer/toevoeging**
40
**Postcode**
6093 GC
**Woonplaats**
Heythuysen
**Volgnummer gebouw**

*Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?* *nee*

*Adres representatief gebouw of gebouwdeel:*

# Standaard energiegebruik voor dit gebouw

*Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.*

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m$^2$), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m$^2$), gas (m$^3$/m$^2$) en warmte (GJ/m$^2$).
- De $CO_2$-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m$^2$).

**842,3 MJ/m $^2$**
(megajoules)

**50,7 kg/m $^2$**
($CO_2$-emissie)

**81,6 kWh/m $^2$** (elektriciteit)
**2,5 m $^3$/m $^2$** (gas)
**0 GJ/m $^2$** (warmte)

Initial Initial

Docusign Envelope ID: 07B514ED-512D-4AC3-AE8C-0FB807EA2F3A

# Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via **www.ep-online.nl** kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m3 aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op **www.ep-online.nl** vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

*Zonwering aanbrengen.*

**Zonwering**

*Toepassing van spaarlampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen.*

**Energiezuinige verlichting**

*Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.*

**Energiezuinige schakeling**

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

Initial Initial

Docusign Envelope ID: 07B514ED-512D-4AC3-AE8C-0FB807EA2F3A

# BIJLAGE

*Toelichting gebruiksoppervlakte*
De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeropperlak (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie.
Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

| **Samenstelling/functie** | **Percentage** |
|---|---|
| Kantoorfunctie | 100 % |

# Energielabelklasse

*Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{P;tot}/E_{P;adm;tot;nb;}$ waarde (E/E).*

| G | F | E | D | C | B | A |
|---|---|---|---|---|---|---|
| > 1,75 | 1,75 - 1,61 | 1,60 - 1,46 | 1,45 - 1,31 | 1,30 - 1,16 | 1,15 - 1,06 | < 1,05 |

**C**
1,29 (EI)

*Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.*
*Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).*

*Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.*

Initial Initial

Docusign Envelope ID: 07B514ED-512D-4AC3-AE8C-0FB807EA2F3A

# BIJLAGE

**Disclaimer**

*De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.*

*Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.*

*Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.*

*Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.*

Initial Initial

# ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
## en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld en op 10 april 2025 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

**Omvang gehuurde**
**1** Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

**Geschiktheid van het gehuurde**
**2.1** Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
**2.2** Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
**2.3** Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

**Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst**
**3.1** Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
**3.2** De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

**(Overheids)voorschriften en vergunningen**
**4.1** Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
**4.2** De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.
**4.3** Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
**4.4** Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

**4.5** De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

**Gebruik**

**5.1** Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
**5.2** Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
**5.3** Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
**5.4** Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
**5.5** Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
**5.6** Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.
**5.7** Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

**Onderhuur**

**6.1** Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

**6.2** Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.
**6.3** Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

**Milieu en energielabel**
**7.1** Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
**7.2** Het is Huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
**7.3** Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.
**7.4** Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
**7.5** Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

**Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen**
**8.1** Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
**8.2** Het is Huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
**8.3** Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
**8.4** Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.
**8.5** Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.
Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
**8.6** Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

**Schade**
**9.1** Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een - gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
**9.2** Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

**Aansprakelijkheid**
**10.1** Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
**10.2** Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
**10.3** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
**10.4** Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

**Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen**
**11.1** De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:
- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

**11.2** Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.
Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.
**11.3** Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2,11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
**11.4** Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.
De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
**11.5** Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
**11.6** Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
**11.7** Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
**11.8** Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
**11.9** Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
**11.10** Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

**Veranderingen en toevoegingen door Huurder**

**12.1** Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.
**12.2** Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.
**12.3** Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.
**12.4** Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.
**12.5** Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.
**12.6** Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.
**12.7** Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.
**12.8** Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder voor zover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.
**12.9** De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.
**12.10** Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
**12.11** Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
**12.12** Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.
**12.13** Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.
**12.14** Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
**12.15** Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

**Onderhoud en renovatie door Verhuurder**

**13.1** Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
**13.2** Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
**13.3** Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
**13.4** Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.
**13.5** Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

**Verzoeken/toestemming**
**14.1** Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
**14.2** Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
**14.3** Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

**Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder**
**15** Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

**Taxatie en bezichtiging van het gehuurde**
**16.1** Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
**16.2** Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
**16.3** Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

**Huurprijswijziging**
**17** vervallen

**Kosten van nutsvoorzieningen**

**18.1** Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering van nutsvoorzieningen met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van nutsvoorzieningen hiervoor zorgdraagt.[1]

**18.2** Indien tussen partijen geen bijkomende levering van nutsvoorzieningen is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor.[2]

**18.3** Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van nutsvoorzieningen wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van nutsvoorzieningen en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van nutsvoorzieningen mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van nutsvoorzieningen vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze leveringen van nutsvoorzieningen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.[3]

**18.4** Na afloop van het jaar waarop de kosten voor nutsvoorzieningen betrekking hebben, verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de nutsvoorzieningen, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen.
De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de vergoedingen voor nutsvoorzieningen betrekking hebben.

**18.5** Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de vergoedingen voor nutsvoorzieningen betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

**18.6** Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.[4]

**18.7** Verhuurder heeft het recht de levering van nutsvoorzieningen, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.[5]

**18.8** Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor nutsvoorzieningen tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.

**18.9** Ter zake van de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water dat tot de door Verhuurder verzorgde levering van nutsvoorzieningen behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan.

**18.10** Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de

---

[1] Zie paragraaf 2.10 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

[2] Zie paragraaf 2.10 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

[3] Zie paragraaf 2.10 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

[4] Zie artikel 2.10 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

[5] Zie artikel 2.10 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
**18.11** Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van nutsvoorzieningen. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

**Servicekosten**
**19.1** Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de servicekosten. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend hiervoor zorgdraagt.[6]
**19.2** Indien tussen partijen geen bijkomende levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor.[7]
**19.3** Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.[8]
**19.4** Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen.[9]
De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.
**19.5** Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
**19.6** Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
**19.7** Verhuurder heeft het recht de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.[10]
**19.8** Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 19.7.
**19.9** Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke

---

[6] Zie artikel 2.11 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.
[7] Zie artikel 2.11 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.
[8] Zie artikel 2.11 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.
[9] Zie artikel 2.11 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.
[10] Zie artikel 2.11 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

**Servicecontracten onderhoud**
**20.1** Huurder sluit door verhuurder vooraf goed te keuren servicecontracten af met betrekking tot installaties die tot het gehuurde behoren.

**Omzetbelasting**
**21.1** Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
**21.2** Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 21.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 21.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
**21.3** Het in artikel 21.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
**21.4** Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 21.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 21.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
**21.5** Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
**21.6** Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 21.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 21.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 21.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.
Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
**21.7** Het in artikelen 21.1, 21.4 en 21.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

**21.8** Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 21.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.
**21.9** Indien de levering van nutsvoorzieningen en/of de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, kwalificeren als bij de verhuur bijkomende prestaties en de optie is of wordt beëindigd waardoor er niet langer sprake is van belaste verhuur, wordt de prijs voor deze leveringen inclusief de aan Verhuurder berekende omzetbelasting doorberekend aan Huurder.
**21.10** Indien de levering van nutsvoorzieningen en/of de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, kwalificeren als bij de verhuur bijkomende prestaties en er vanaf enig moment geopteerd kan worden voor belaste verhuur, dient verhuurder omzetbelasting in rekening te brengen over de vergoeding voor de levering van deze prestaties.

**Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies**
**22.1** Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
**22.2** Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

**Verzekeringen**
**23.1** Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.
**23.2** Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
**23.3** Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

**Einde huurovereenkomst of gebruik**
**24.1** Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.
**24.2** Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn

opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.
Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.
**24.3** Huurder dient in aanvulling op artikel 24.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.
**24.4** Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
**24.5** Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.
**24.6** Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.
**24.7** Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.
**24.8** Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.
**24.9** Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.
**24.10** Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van nutsvoorzieningen en/of prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

**Betalingen**
**25.1** De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.
Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.
**25.2** Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 25.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

**Zekerheden**

**26.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
**26.2** Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 26.1, 26.3 en 26.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
**26.3** Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.10 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
**26.4** Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.
**26.5** Voor andere zekerheden gelden artikelen 26.1 tot en met 26.4 voor zover van toepassing.

**Hoofdelijkheid**
**27.1** Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.
**27.2** De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

**Niet tijdige beschikbaarheid**
**28.1** Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs, geen vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van nutsvoorzieningen en geen vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
**28.2** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
**28.3** Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 28.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.
**28.4** Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

**Appartementsrecht**
**29.1** Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

**29.2** Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
**29.3** Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 29.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

**Kosten, verzuim**
**30.1** In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
**30.2** (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

**Boetebepaling**
**31** Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 26.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

**Wet Bescherming Persoonsgegevens**
**32** Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen/te verwerken.

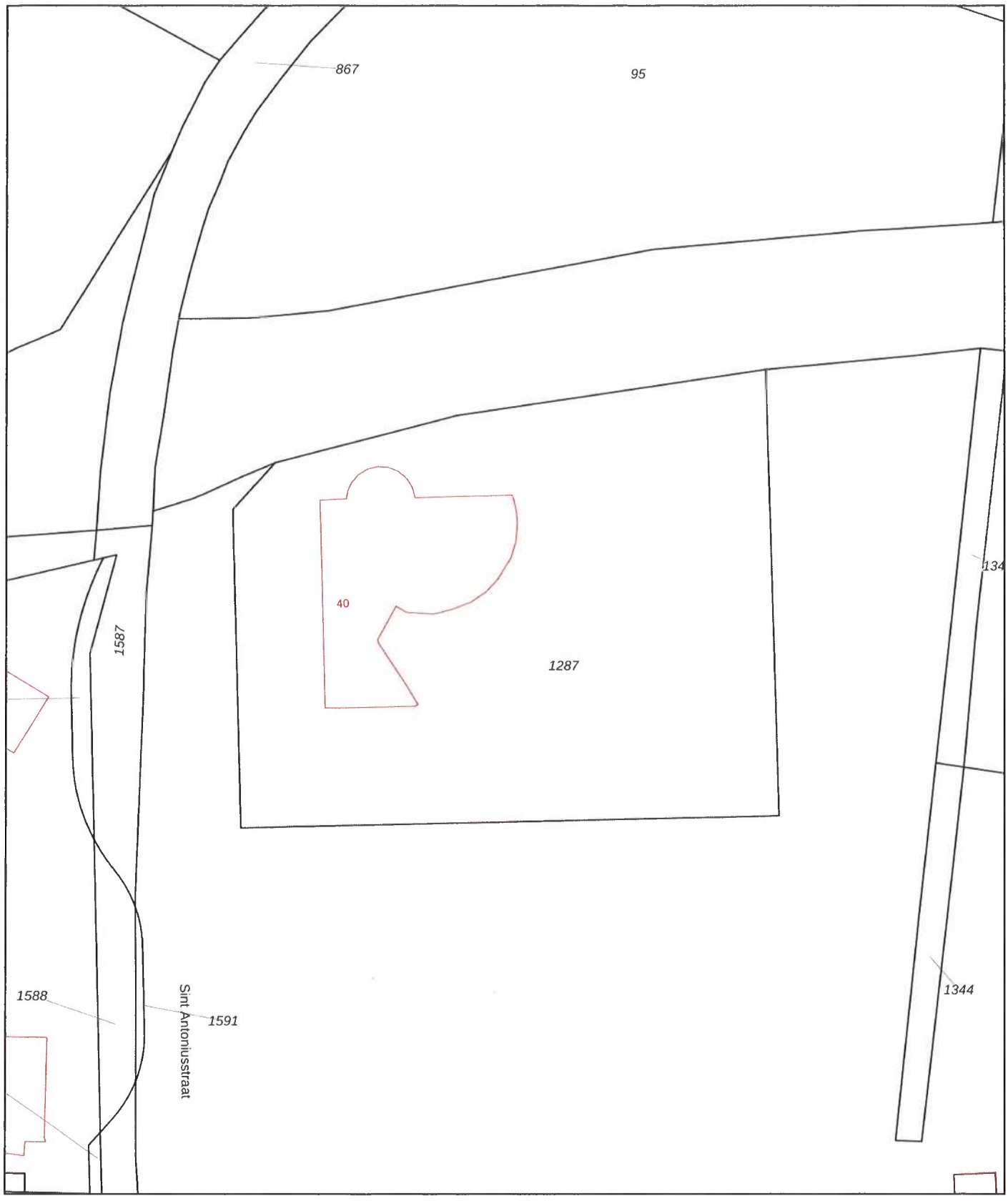
**Domicilie**
**33.1** Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.
**33.2** Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
**33.3** Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

**Klachten**
**34**. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

**Slotbepaling**
**35** Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Kadastrale kaart

Uw referentie: RSI




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Heythuysen |
| Sectie | N |
| Perceel | 1287 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Naam: [redacted]

Paraaf: [redacted]

Datum van identificatie: 26-4-22

Origineel gezien en akkoord



# Samen sterk in welzijn en zorg

## Manifest "Zorgboulevard" Leudal 2024-2025



**Makkelijk bereikbaar**



**Samen voor zorg en welzijn**



**Zorgzame gemeenschap**



**Positieve gezondheid**

# Samen sterk in welzijn en zorg

## Manifest "Zorgboulevard" Leudal 2024 - 2025

Gezondheid is voor iedereen belangrijk. Het helpt mensen om een goed leven te leiden, zelf en met elkaar. Wanneer de gezondheid wankelt, wil iedereen kunnen rekenen op goede, toegankelijke en betaalbare zorg en ondersteuning.

Gemeente Leudal en diverse lokale en regionale partners hebben zich verenigd in het initiatief "Zorgboulevard", om ons samen hard te maken voor gezonde leefomgevingen en -gemeenschappen, waar mensen worden aangemoedigd om (bewust of onbewust) duurzaam de gezonde keuzes te maken. We zetten ons daarbij in voor een samenleving die mensen helpt te benoemen wat kwaliteit van leven voor hen betekent. Om vervolgens toegankelijke ondersteuning te bieden om hier zelf of samen op een eigen wijze invulling aan te geven.

In dit manifest leggen wij de basisafspraken met elkaar vast. Deze gelden als grondlegger voor een krachtige en duurzame samenwerking. De afspraken sluiten aan bij de opgaven in het Integraal Zorgakkoord (IZA), het Gezond en Actief leven Akkoord (GALA) en het Regiobeeld en Regioplan Noord- en Midden-Limburg.

### Ambitiestatement

We streven naar een maatschappij waarbij inwoners zo veel mogelijk in hun kracht staan. Inwoners zoeken hun eigen oplossingen, helpen elkaar, al dan niet ondersteund door professionele of informele organisaties. Mensen voelen zich verbonden, willen samen delen en hebben gemeenschappelijke waarden, zijn solidair, verdraagzaam, voelen zich veilig en hebben vertrouwen. Deze sterke sociale basis zorgt ervoor dat alle inwoners ondersteund worden. Het helpt iedereen om actief en gezond deel te nemen aan de samenleving.

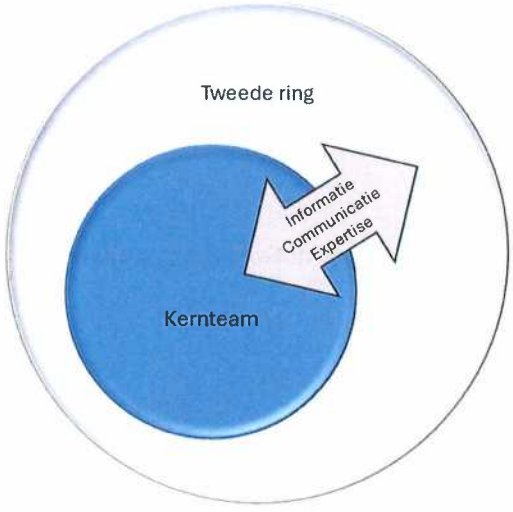
Op het niveau van de "Zorgboulevard" richten ons op het stimuleren van participatie, welzijn en gezondheid én we hebben oog voor het behouden van de kwaliteit van de zorg. We werken (veer)krachtig en domein overstijgend samen aan het versterken van de samenredzaamheid in wijken en kernen, het vernieuwen van de eerste lijn[1] en het versterken de organisatie ervan. Hierbij maken we gebruik van één centrale fysieke locatie in Heythuysen.

[1] Daar waar we spreken over de eerste lijn bedoelen we naast de eerstelijnszorg ook dat deel van het sociaal domein dat inwoners met een hulpvraag ondersteunt. Zij zijn immers essentieel in het ondersteunen van burgers met een hulpvraag die buiten de eerstelijnszorg ligt en daarmee met het toegankelijk houden van de eerstelijnszorg. Het gaat dan om sociaal domein professionals, zoals leden van wijkteams, sociaal maatschappelijk werkers, ouderenadviseurs, cliëntondersteuners, persoonlijk begeleiders, schuldhulpverleners, bijstandsconsulenten etc.

# Onze samenwerkingsafspraken

## 1. Samenwerkende partijen

Als verbindende partners zetten de volgende partijen zich in voor het realiseren van de "Zorgboulevard": Algemeen Maatschappelijk Werk (AMW), Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG), De Zorggroep, Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD), Gemeente Leudal, Land van Horne, Laurentius Ziekenhuis, MensOntwikkelBedrijf (MOB) Leudal, PSW, Synthese, Proteion en Vluchtelingenwerk. Samen vormen wij het kernteam. Care+ en Fysiotherapie De Maat sluiten hier in de tweede ring bij aan. Zij maken geen onderdeel uit van het kernteam, maar denken en bouwen desgevraagd wel mee aan het realiseren van de beoogde doelen.




Elke partij zorgt ervoor dat er (ten minste) één aanspreekpunt met mandaat is dat namens de eigen organisatie bevoegd is om bijdragen te leveren aan de totstandkoming van de "Zorgboulevard".

De huidige samenstelling van het samenwerkingscollectief is een vertrekpunt. Het is belangrijk om gedurende het ontwikkeltraject een stabiele bezetting te hebben en te houden. Samen zien we hierop toe. Voor zover noodzakelijk en wenselijk is er de mogelijkheid om samenwerkingscollectief (tijdelijk) uit te breiden of juist te verkleinen. Dit gebeurt enkel in samenspraak met en met goedkeuring van de partners in het kernteam.

## 2. Samen verantwoordelijk

We zijn samen verantwoordelijk voor het slagen van de "Zorgboulevard". We zetten ons daar maximaal voor in en spreken elkaar daar - stimulerend - op aan. We stellen ons gezamenlijke doel voorop (zoals beschreven in ons ambitiestatement en de speerpunten van de "Zorgboulevard") en proberen dat zo goed mogelijk te verenigen met de belangen en toegevoegde waarde van onze eigen afzonderlijke organisaties.

## 3. Gelijkwaardigheid en wederkerigheid

We geloven in de kracht van het collectief en van de verbinding. Elke deelnemende partij in de "Zorgboulevard" is daarom van gelijke (toegevoegde) waarde. Er is geen hiërarchie. Ieders bijdrage is even belangrijk, ongeacht de organisatiegrootte, de belangen, het functieniveau of anderszins.

De gemeente Leudal neemt als gelijkwaardig partner deel aan het initiatief van de "Zorgboulevard". In aanvulling hierop draagt de gemeente Leudal zorg voor de coördinatie van het ontwikkeltraject, om een goede werkstructuur en voortgang te faciliteren.

## 4. Wederzijds vertrouwen en begrip

We werken samen vanuit een basis van wederzijds vertrouwen. We streven naar een cultuur van openheid en begrip, waarin we aandacht hebben voor elkaars unieke situatie en toegevoegde waarde.

## 5. Aansluiting

We sluiten aan op bestaande en lopende initiatieven. We verbreden en verdiepen waar nodig.

## 6. Actieve, open communicatie

We dragen zorg voor een actieve en open communicatie over de ontwikkelingen van de "Zorgboulevard". Deze communicatie richt zich op:

- Inwoners gemeente Leudal
- Omwonenden "Zorgboulevard"
- Onze eigen interne organisaties
- College van B&W en gemeenteraad van Leudal

## 7. Participatie

We betrekken de inwoners van de gemeente Leudal actief bij de ontwikkeling van de "Zorgboulevard". Zo wordt de "Zorgboulevard" een plek van iedereen, midden in de samenleving. Een plek om trots op te zijn.

## 8. Informatiebeveiliging en privacy

We gaan zorgvuldig om met informatie en gegevens, in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

## 9. Samen op zoek naar benodigde middelen

De gewenste verschuiving van zorg naar informele zorg en welzijn die nodig is om mensen langer thuis te laten wonen vraagt investeringen in de zorg en in het sociaal domein. We gaan met elkaar op zoek naar structurele financiering om domein overstijgende samenwerking mogelijk te maken.

## 10. "Zorgboulevard" als werktitel

De naam "Zorgboulevard" is een werktitel. Het is een verwijzing naar:

1. De noodzakelijke beweging om mensen en hun omgeving meer in hun kracht te zetten (positieve gezondheid).

2. Het ontzorgen van mensen; de sterke sociale basis die zorgt dat mensen in hun eigen omgeving ondersteund worden.
3. De laagdrempeligheid van de locatie, waar je onbezorgd naar binnen kunt lopen en waar je wordt ontzorgd in de toegang tot passende zorg.

We creëren in de loop van het ontwikkeltraject samen een definitieve naam die (nog meer) aanspreekt en recht doet aan het doel en de functie.



# De 7 speerpunten van de "Zorgboulevard"

## 1. Doelgroep

De "Zorgboulevard" is er voor iedereen. Het is bedoeld als centrale uitnodigende plek waar je graag komt, waar iedereen gemakkelijk naar binnen loopt, waar burgers, vrijwilligers en professionals elkaar spontaan ontmoeten en waar je terecht kunt met vragen over participatie, gezondheid en zorg.

## 2. Preventie en vroeg signalering

We zetten actief in op preventie, vanuit de benadering van Positieve Gezondheid, waarbij de nadruk ligt op veerkracht, eigen regie, aanpassingsvermogen en een stabiele financiële situatie (bestaanszekerheid).

We maken ons daarbij hard voor gezonde leefomgevingen en -gemeenschappen, waar mensen worden aangemoedigd om (bewust of onbewust) duurzaam de gezonde keuzes te maken. We zetten ons daarbij in voor een samenleving die mensen helpt te benoemen wat kwaliteit van leven voor hen betekent. Om vervolgens toegankelijke ondersteuning te bieden om hier zelf of samen op een eigen wijze invulling aan te geven.

We willen voorkomen dat wanneer mensen onvoldoende in zichzelf kunnen investeren, of wanneer zij zelf of hun omgeving de noodzaak ervan niet erkennen, mensen achterop raken. Het maken van gezonde keuzes ligt niet in ieders macht. We zetten ons in voor kwetsbare groepen en daarbij effectief aansluiten bij de levenssituatie en levensfase van mensen en groepen.

## 3. Passende zorg

Niet bij alle zorgvragen past een medisch antwoord. Daarom streven we er met elkaar naar om zorg- en ondersteuningsvragen zo veel als mogelijk te de-medicaliseren en buiten de zorg van een passend antwoord te voorzien. Waar medische zorg noodzakelijk is, wordt dit geboden.

## 4. Menselijke maat

Passend binnen de geldende wetten en regels verplaatsen we ons in de leefwereld van mensen. We kijken daarbij altijd naar wat er wél kan en wat daadwerkelijk bijdraagt aan de vitaliteit en gezondheid van mensen.

## 5. Verbinding is het beste medicijn

Wij geloven dat echte verandering komt vanuit de kracht van het individu en voortkomt uit hun lokale omgeving en gemeenschappen/communities. We benutten daarom het potentieel van inwoners en groepen in de wijken en kernen en zetten onze verantwoordelijkheid en invloed in voor een gezonde samenleving. We zijn aanjager van nieuwe samenwerkingsvormen rond gezondheid en welzijn, die verschillende niveaus in de samenleving (wijk, onderwijs, organisaties, overheden etc.) met elkaar verbindt en die de sociale infrastructuren in leefgemeenschappen verrijken. We beogen in nieuwe initiatieven de sociale vindingrijkheid van mensen te voeden en te benutten.

## 6. Efficiëntie en effectiviteit

We vergroten de vindbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid van partijen in zorg en welzijn en versterken de integrale samenwerking. Daarmee vergroten wij onze effectiviteit en zetten de beschikbare personele capaciteit optimaal in.

## 7. Vorm volgt functie

Het doel van de "Zorgboulevard" bestaat uit meer dan enkel het samenbrengen van diverse complementaire partners. Dit is slechts de basis voor de herinrichting van het systeem waarin zorg en welzijn slim, efficiënt, effectief en betaalbaar worden gemaakt. De inrichting van de gezamenlijke huisvesting laten we om die reden aansluiten op het beoogde doel en resultaat van de "Zorgboulevard". In deze volgorde, niet andersom.

Bij de inrichting van de huisvesting van de "Zorgboulevard" houden we ten minste rekening met de volgende aspecten:

- Toegankelijkheid
- Verbinding
- Ontmoeting
- Duurzaamheid
- Privacy
- Veiligheid

Belangrijk is dat de toegankelijke integrale zorg die vanuit de zorgboulevard wordt opgebouwd met dezelfde meerwaarde voor inwoners ook ambulant kan worden aangeboden op bestaande ontmoetingsplekken in de andere kernen.

Omgevingsloket Regels op de kaart



# Woonkernen Leudal 2017

Bestemmingsplan

Gemeente Leudal

vastgesteld 14-11-2017 - geheel onherroepelijk in werking

**Bestemmingsvlakken (2)**

### Waarde - Archeologie 5

### Kantoor

### Water

### Groen

### Verkeer

**Bouwvlakken (1)**

### bouwvlak

**Gebiedsaanduidingen (1)**

### vrijwaringszone - molenbiotoop

**Maatvoeringen (1)**

**Maximum bebouwingspercentage (%) (1)**

### Maximum bebouwingspercentage (%): 100

# Artikel 16 Kantoor

## 16.1 Bestemmingsomschrijving

*(terug naar begin van artikel 16 - Kantoor)*

a. De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;
b. Ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 16.5.3;
c. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding zijn de voor 'Kantoor' aangewezen gronden tevens bestemd voor (een):
    1. 'wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, dit aangeduide aantal als maximum geldt;
    2. 'detailhandel', met uitzondering van een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
d. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor uitoefening van:
    1. een bedrijf aan huis;
    2. een beroep aan huis;

met de daarbij behorende:

e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.
i. wegen en paden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 43.3.

## 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bouwvlak tot maximaal het aangeduide bebouwingspercentage bebouwd worden, met inachtneming van het bepaalde in lid 16.2.2 onder a. en lid 16.2.4 onder b.
c. De bouwhoogte van overkappingen aan of bij bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter.
d. Er mogen geen nieuwe woningen worden gerealiseerd.

### 16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. De diepte van hoofdgebouwen mag vanaf de eerste verdieping niet meer bedragen dan 15 meter.
b. De goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwthoogte ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

### 16.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Vervangende nieuwbouw van bedrijfswoningen is toegestaan, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet mag toenemen.
b. De bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten
c. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.
d. De bedrijfswoning wordt uitsluitend gebouwd:
    1. binnen het 'bouwvlak';
    2. in of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfswoning en vóór een denkbeeldige lijn op 15 meter uit en evenwijdig aan die voorgevelrooilijn;
e. De bebouwde oppervlakte van bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 275 $m^2$ bedragen, met dien verstande het aangeduide maximum bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.
f. De bedrijfswoning moet worden afgedekt met dezelfde afdekking en dakhelling als aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
g. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande bedrijfswoningen minimaal 3 meter aan beide zijden.
h. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij halfvrijstaande en vrijstaand-geschakelde bedrijfswoningen minimaal 3 meter aan een zijde.
i. Het uitbreiden van de bedrijfswoning is niet toegelaten, behoudens het bepaalde in lid 16.2.4.
j. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' dient in acht te worden genomen.

### 16.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak.
b. De maximale oppervlakte bedraagt 100 m².
c. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter.
d. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.
e. De bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in achtererfgebied.
f. In afwijking van het bepaalde onder e. mogen bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevelrooilijn worden opgericht indien de afstand van de bijbehorende bouwwerken c.q. overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens groter is dan 2 meter.
g. Indien sprake is van een garage dient de afstand van de voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter te bedragen.
h. een erker voor de voorgevel en/of een overkapping ter plaatse van de entree van de woning is toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de erker c.q. overkapping maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
    2. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
    4. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waartegen de erker of overkapping wordt gerealiseerd;
    5. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt.

### 16.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende regels:

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van erfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen:
    1. maximaal 2 meter bedraagt in achtererfgebied;
    2. maximaal 1 meter bedraagt in voorerfgebied;
    3. maximaal 2 meter bedraagt in zijerfgebied, mits:
        - de erf- of terreinafscheiding minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning gelegen is;
        - het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt.
b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
c. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 16.2.6 Erkers bij bedrijfswoningen

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.4 onder a., is het realiseren van een erker voor de voorgevel en/of een overkapping ter plaatse van de entree van de bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:

a. de erker c.q. overkapping maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
b. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waartegen de erker of overkapping wordt gerealiseerd;
e. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt.

### 16.2.7 Carport tot aan of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.4 onder a. en e., is het realiseren van een carport tot aan en/of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:

a. de voorgevelrooilijn met niet meer dan 2 meter overschreden wordt;
b. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt;
c. het deel van de carport dat voor de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd geen gesloten wanden heeft die tot de constructie zelf behoren;
d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
e. de carport direct verbonden dient te zijn met een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk;
f. slechts één carport mag worden gerealiseerd.

## 16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de benodigde waterberging.;
c. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
d. ter waarborging van de externe veiligheid;
e. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
f. ter waarborging van de sociale veiligheid;
g. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
h. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

## 16.4 Afwijken van de bouwregels

### 16.4.1 Uitbreiding van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot twee bouwlagen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.4 onder b. en c. ten behoeve van het uitbreiden van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning tot 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak of een kap met dien verstande dat:

a. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. de goot- en bouwhoogte maximaal 0,5 meter meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan indien de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk is afgewerkt met een plat dak, terwijl het hoofdgebouw is afgewerkt met een kap;
c. de afstand van de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk:
    1. tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen bij vrijstaande woningen;
    2. tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen bij halfvrijstaande en vrijstaand-geschakelde woningen;
d. indien een kap wordt gerealiseerd, de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 50° bedraagt;
e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
f. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
g. de uitbreiding plaatsvindt:
    1. binnen het bouwvlak;
    2. in of achter de voorgevelrooilijn en vóór een denkbeeldige lijn op 15 meter uit en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

### 16.4.2 Realisatie kap op bedrijfswoning

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.3 onder f., ten behoeve van het realiseren van een kap op een bedrijfswoning, indien in de bestaande situatie sprake is van een plat dak, met dien verstande dat:

a. de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 50° bedraagt;
b. indien sprake is van een geschakelde of aaneengebouwde bedrijfswoning, ook de aan betreffende bedrijfswoning verbonden andere woning(en) voorzien worden van een kap;
c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
d. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

#### 16.4.3 Platte afdekking bedrijfswoning

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.3 onder f., ten behoeve van het realiseren van een plat dak op een bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

#### 16.4.4 Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.5 onder a. ten behoeve van oprichten van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn, mits:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
c. het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

#### 16.4.5 Goot- en bouwhoogte tot maximaal goot- en bouwhoogte aangrenzende woningen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.3 onder c., voor het realiseren van een hogere goot- en/of bouwhoogte tot maximaal de hoogte van de direct naast gelegen woningen mits:

a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

### 16.5 Specifieke gebruiksregels

#### 16.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 38 in elk geval gerekend het gebruik voor/als:

a. detailhandel, behoudens:
    1. detailhandel als bedoeld in lid 16.1
    2. een beperkte verkoop in het klein in verband met en ondergeschikt aan de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
b. ruimtelijk relevante evenementen;
c. wonen, met uitzondering van wonen zoals bedoeld in lid 16.1 onder c.

### 16.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

De uitoefening van een bedrijf aan huis en/of een beroep aan huis is toegestaan in de bedrijfswoning en/of in de bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. uitsluitend een bedrijf aan huis is toegestaan zoals vermeld in of vergelijkbaar met categorie 1 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen' (bijlage 2);
b. een bedrijf aan huis een gebruiksoppervlak beslaat van in totaal maximaal 30 m²;
c. een beroep aan huis een gebruiksoppervlak beslaat van in totaal maximaal 80 m²;
d. bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder b. en c. het totale maximale gebruiksoppervlak van 80 m² niet overschreden wordt;
e. maximaal 30% van het gebruiksoppervlak van de begane grond van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.

### 16.5.3 Ruimtelijk niet relevante evenementen

Het gebruik van gronden voor ruimtelijke niet relevante evenementen is toegestaan, met dien verstande dat:

a. wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de geldende 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' en het geldende 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal';
b. indien het onder a. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

## 16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.5.1 voor wonen in een inpandige (bedrijfs)woning met dien verstande dat:

a. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
b. de waarden van de onder- en naastliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
c. de meest recente 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' in acht wordt genomen;
d. de 'Nota Kwaliteit' (bijlage 1 bij de regels) in acht wordt genomen;
e. de (bedrijfs)woning binnen de bestaande hoofdbebouwing gelegen is;
f. de woonfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

## 16.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Maatschappelijk' of 'Wonen', indien de activiteit ter plaatse is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet, met dien verstande dat:

a. het aantal woningen niet toeneemt;
b. het gebruik als 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Wonen' of 'Maatschappelijk' vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
c. de behoefte aan uitbreiding van detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies of kantoren moet worden aangetoond.
d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
f. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 43.1;
g. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
h. de 'Nota Kwaliteit' (bijlage 1 bij de regels) in acht wordt genomen;
i. de bouw- en gebruiksregels voor de bestemmingen 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Maatschappelijk' of 'Wonen' in dit bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven.

# Artikel 22 Water

## 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 22.3.2;

en daarnaast voor:

e. groenvoorzieningen;
f. infiltratievoorzieningen;
g. jachthaven met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
h. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 43.3.

## 22.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer bedragen dan 5 meter.
c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.
d. Het maximale bebouwde oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' mag niet meer dan 2% bedragen.

## 22.3 Specifieke gebruiksregels

### 22.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt naast het bepaalde in artikel 38 in elk geval gerekend het gebruik van gronden voor:

a. prostitutie;
b. ruimtelijk relevante evenementen.

### 22.3.2 Ruimtelijk niet relevante evenementen

Het gebruik van gronden voor ruimtelijke niet relevante evenementen is toegestaan, met dien verstande dat:

a. wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de geldende 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' en het geldende 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal';
b. indien het onder a. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

# Artikel 14 Groen

## 14.1 Bestemmingsomschrijving

*(terug naar begin van artikel 14 - Groen)*

a. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    1. bermen en beplanting;
    2. bestaande geluidwerende voorzieningen;
    3. extensief recreatief medegebruik;
    4. groenvoorzieningen;
    5. kunstobjecten
    6. kunstwerken;
    7. landschappelijke inpassing;
    8. paden;
    9. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.4.2;
    10. speelvoorzieningen;
    11. voorzieningen van algemeen nut;
    12. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kasteeltuin', zijn de gronden tevens bestemd voor:
    1. behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en het stedenbouwkundig beeld van de kasteeltuin;
    2. sociaal-culturele activiteiten;
    3. huwelijksvoltrekkingen/bruidsarrangementen;
    4. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
    5. opslag van machines en materieel ten behoeve van het beheer en onderhoud van het kasteel, uitsluitend in bestaande gebouwen en.of onder bestaande overkappingen;
c. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd voor (een):
    1. bezinkbassin ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';

2. behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en/of van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente';
3. dierenpark, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenpark';
4. geluidwal, ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
5. park, ter plaatse van de aanduiding 'park';
6. recreatieveld ten behoeve van sport en spel, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie'.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 43.3.

## 14.2 Bouwregels

### 14.2.1 Algemeen

Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vluchtpad' in acht te worden genomen.

### 14.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd:
    1. ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'park', met dien verstande dat uitsluitend bestaande gebouwen en overkappingen zijn toegestaan;
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
c. De bouwoppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².
d. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en/of van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente' in acht te worden genomen;
e. In afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenpark', dierenverblijven worden opgericht, mits sprake is van niet-bedrijfsmatig gebruik, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m².

#### 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
b. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidschermen bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte.
c. De hoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
d. Overkappingen zijn niet toegestaan.
e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de benodigde waterberging.;
c. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
d. ter waarborging van de externe veiligheid;
e. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
f. ter waarborging van de sociale veiligheid;
g. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
h. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

### 14.4 Specifieke gebruiksregels

#### 14.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 38 in elk geval gerekend het gebruik voor/als:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. ruimtelijk relevante evenementen;
d. sociaal-culturele activiteiten, waarbij sprake is van spreekinstallaties en/of versterkte (live) muziek. Onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties (uitsluitend voor het doen van aankondigingen) zijn wel toegestaan;

e. prostitutie.

#### 14.4.2 Ruimtelijk niet relevante evenementen

Het gebruik van gronden voor ruimtelijke niet relevante evenementen is toegestaan, met dien verstande dat:

a. wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de geldende 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' en het geldende 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal';
b. indien het onder a. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

#### 14.4.3 Vluchtpad

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vluchtpad' staat bij het gebruik en bebouwing van de gronden de bescherming van de cultuurhistorische waarden voorop en zijn de bepalingen van de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing.

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

#### 14.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen of verlagen van geluidwerende voorzieningen in de vorm van aarden wallen, al dan niet in combinatie met geluidschermen;
b. het verwijderen van beplanting op de onder a. bedoelde aarden wallen.

#### 14.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 14.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

#### 14.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 14.5.1 genoemde werkzaaamheden zijn slechts toelaatbaar indien verzekerd is dat de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder, danwel een door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, niet worden overschreden,

# Artikel 21 Verkeer

## 21.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    1. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
    2. bestaande geluidwerende voorzieningen;
    3. kunstwerken en -objecten;
    4. oeververbindingen (bruggen);
    5. parkeervoorzieningen;
    6. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 21.4.2;
    7. straatmeubilair;
    8. verkoopstandplaats(en), mits in overeenstemming met het geldende standplaatsenbeleid;
    9. terrassen, mits vergund op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening en/of Drank- en Horecawet;
    10. voet- en rijwielpaden;
    11. voorzieningen van algemeen nut;
    12. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
    13. wegen, straten, pleinen en paden met hoofdzakelijk een verkeer- c.q. verblijfsfunctie;
b. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding zijn de voor 'Verkeer' aangewezen gronden bestemd voor (een):
    1. behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk';
    2. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vluchtpad'.
    3. camperstandplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen';
    4. een pinautomaat, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - pinautomaat;
    5. spoorweg, ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer';
    6. vluchtpad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vluchtpad'.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 43.3.

## 21.2 Bouwregels

### 21.2.1 Algemeen

Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vluchtpad' in acht te worden genomen.

### 21.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
c. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
d. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en/of 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente' dient in acht te worden genomen.

### 21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter.
b. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidschermen bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte.
c. Overkappingen zijn niet toegestaan.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.
e. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en/of 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente' dient in acht te worden genomen.

## 21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de benodigde waterberging.;
c. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
d. ter waarborging van de externe veiligheid;

e. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
f. ter waarborging van de sociale veiligheid;
g. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
h. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

## 21.4 Specifieke gebruiksregels

### 21.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt naast het bepaalde in artikel 38 in elk geval gerekend het gebruik van gronden voor:

a. prostitutie;
b. ruimtelijk relevante evenementen.

### 21.4.2 Ruimtelijk niet relevante evenementen

Het gebruik van gronden voor ruimtelijke niet relevante evenementen is toegestaan, met dien verstande dat:

a. wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de geldende 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' en het geldende 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal';
b. indien het onder a. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

### 21.4.3 Vluchtpad

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vluchtpad' staat bij het gebruik en bebouwing van de gronden de bescherming van de cultuurhistorische waarden voorop en zijn de bepalingen van de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing.

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

### 21.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Verkeer' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verwijderen of verlagen van geluidwerende voorzieningen in de vorm van aarden wallen, al dan niet in combinatie met geluidschermen;
b. het verwijderen van beplanting op de onder a. bedoelde aarden wallen.

**21.5.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 21.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

**21.5.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 21.5.1 genoemde werkzaaamheden zijn slechts toelaatbaar indien verzekerd is dat de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder, danwel een door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, niet worden overschreden.

# Artikel 29 Waarde - Archeologie 5

## 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen overige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 43.3.

## 29.2 Bouwregels

a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
    1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
    2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
    3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
b. Het bepaalde onder a. is uitsluitend van toepassing indien de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m²,
c. In afwijking van het bepaalde onder b. is het bepaalde onder a. niet van toepassing indien;
    1. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is en/of
    2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid.
d. Indien uit het in lid 29.2, onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

e. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
f. Indien lid 29.2 onder d. sub 3. van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

## 29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

### 29.4.1 Verbod

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
    2. aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    3. aanleggen van bos en/of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.;
    4. aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
    5. grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
b. Het onder a. genoemde verbod is uitsluitend van toepassing indien de de verstoring dieper is dan 40 cm onder het maaiveld én de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m².

### 29.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

### 29.4.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend, dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, of waaruit blijkt dat:
    1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
    2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
    3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
b. Indien uit het in lid 29.4.3 onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
d. Indien lid 29.4.3 onder b. sub 3. van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

## 29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' 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; of
b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## 39.18 vrijwaringszone - molenbiotoop

### 39.18.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden tevens bestemd voor het beschermen van:

a. de functie als werktuig van de beltmolen 'Aurora' (kern Baexem);
b. de functie als werktuig van de beltmolen 'Sint Anthoniusmolen' (kern Heythuysen);
c. de functie als werktuig van de beltmolen 'De Hoop' (kern Horn);
d. de functie als werktuig van de beltmolen 'De Welvaart' (kern Horn);
e. de waarde van de onder a. tot en met d. genoemde molens als landschapsbepalend element.

### 39.18.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden de volgende regels:

a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticale staande wiek van de molen;
b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing en het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

### 39.18.3 Afwijken van de bouwregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 39.18.2, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen over de vraag of het bouwplan ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de molen.

### 39.18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

**a Verbod (lid 39.18.4)**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren, hoger dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen:

a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
b. het ophogen van gronden;
c. het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.

**b Uitzondering (lid 39.18.4)**

Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

**c Toelaatbaarheid (lid 39.18.4)**

Een vergunning als bedoeld onder a. wordt slechts verleend, indien:

a. daardoor de functie van de molen als werktuig en de waarde als landschapsbepalend element niet onevenredig worden geschaad;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen over de vraag of verlening van de omgevingsvergunning aanvaardbaar is in verband met de belangen van de molen.

**Nep KVK-mail en sms'jes**
Oplichters versturen phishingmails, brieven en sms'jes namens KVK. Deze berichten komen niet van KVK. Meer informatie.

KVK

# Online inzage uittreksel - S.B.M. Simons Beheer Maatschappij B.V. - 12037907

| | |
|---|---|
| **KVK-nummer** | 12037907 |

## Rechtspersoon

| | |
|---|---|
| RSIN | 806775312 |
| Rechtsvorm | Besloten Vennootschap |
| Statutaire naam | S.B.M. Simons Beheer Maatschappij B.V. |
| Statutaire zetel | Heythuysen |
| Eerste inschrijving handelsregister | 31-03-1998 |
| Datum akte van oprichting | 25-03-1998 |
| Datum akte laatste statutenwijziging | 01-06-2005 |
| Geplaatst kapitaal | EUR 18.689,00 |
| Gestort kapitaal | EUR 18.689,00 |
| Deponering jaarstuk | De jaarrekening over boekjaar 2023 is gedeponeerd op 19-11-2024. |

## Onderneming

| | |
|---|---|
| Handelsnamen | S.B.M. Simons Beheer Maatschappij B.V.<br>Simonii Group |
| Startdatum onderneming | 25-03-1998 |
| Activiteiten | SBI-code: 6420 - Financiële holdings |
| Werkzame personen | 1 |

## Vestiging

| | |
|---|---|
| Vestigingsnummer | 000007062494 |
| Handelsnamen | S.B.M. Simons Beheer Maatschappij B.V.<br>Simonii Group |
| Bezoekadres | Vlasstraat 29, 6093EE Heythuysen |
| Datum vestiging | 25-03-1998 |
| Activiteiten | SBI-code: 6420 - Financiële holdings<br>Houdstervennootschap en vermogensbeheer; admi- nistreren en uitvoeren van pensioenrechten, lijfrenten en dergelijke |
| Werkzame personen | 1 |

## Enig aandeelhouder

| | |
|---|---|
| Naam | Simons, Charles Jacobus Maria |
| Geboortedatum | 03-06-1970 |
| Enig aandeelhouder sedert | 25-03-1998 |

## Bestuurder

| | |
|---|---|
| Naam | Simons, Charles Jacobus Maria |
| Geboortedatum | 03-06-1970 |
| Datum in functie | 25-03-1998 |

Feedback

| | |
|---|---|
| Titel | Direkteur |
| Bevoegdheid | Alleen/zelfstandig bevoegd |

Gegevens zijn vervaardigd op 13-01-2025 om 10.20 uur.