

Goereesestraat 81 C, 3083DE ROTTERDAM (43626)



Appartement
Woning op de tweede verdieping met twee bergingen in de kelder en verder toebehoren



Beschrijving

Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3245-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat:

a.)) het drie/éénentwintigste (3/21) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw, plaatselijk bekend Goereesestraat 81 en 83 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummers 2795 en 2796, groot twee are en vijftig centiare (2 a 50 ca);

b.)) het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met twee bergingen in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Goereesestraat 81C te 3083 DE te Rotterdam, alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

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



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 5 december 2018
Inzet	woensdag 5 december 2018 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 5 december 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Vendu Rotterdam Kipstraat 54 3011 RT Rotterdam
Kantoor	Fokkema Linszen Notarissen Heemraadssingel 131 3022 CD Rotterdam T: 010 476 26 88 F: 010 477 12 02 E: info@fokkemalinssen.nl
Behandelaar	mw. mr. P. van Biezen/ mw. I. Bhawan

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	Niet mogelijk

Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	Gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3245-A, appartementsindex 3.
Milieuinformatie	zie geupload document

Financieel

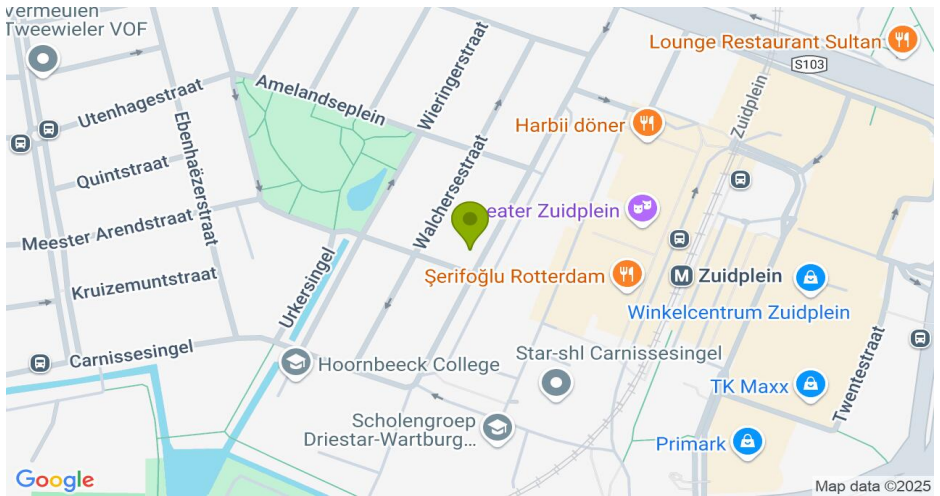
Lasten	OZB, € 75,01 jaarlijks Rioolrecht, € 198,20 jaarlijks Waterschapslasten, € 31,47 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden

Bijzonderheden

De kosten van de veiling die voor rekening van de veiling koper bedragen circa € 7.900,= inclusief achterstand en mutatiekosten Vereniging van Eigenaars (wijzigingen uitdrukkelijk voorbehouden).

Tevens zijn voor rekening van koper alle kosten verband houdende met de ontruiming van het onderhavige registergoed, die worden geschat op circa PM en de overdrachtsbelasting over de koopsom vermeerderd met de bijkomende kosten.

Indien u biedt voor een nader te noemen meester dient u binnen 6 dagen na de akte van gunning mede te delen wie de nader te noemen meester is. De notariskosten van een akte de command bedragen € 395,= (excl. BTW).



Bijlage

43626_akte deel 40987 nummer 153.pdf

NOTARISKANTOOR GREGOIRE

LEVERING

Doss.nr.: SV / 2006.000058.01

Heden, de vierde mei tweeduizend zes
verschijnen voor mij, Meester Johannes Baptist Gregoire, notaris, gevestigd te
Rotterdam:

hierna ook genoemd: "(de) koper";

ter andere zijde.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaren als volgt:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

De verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van verkoop en
koop getekend op vijftien februari tweeduizend zes aan koper verkocht en levert op
grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft
gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:

het appartementsrecht te **3083 DE Rotterdam, Goereessestraat 81C**, kadastraal
bekend gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3245-A, appartementsindex
3, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met
twee bergingen in de kelder en verder toebehoren, alsmede een onverdeeld
drie/éénentwintigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met
het zich daarop bevindende gebouw, plaatselijk bekend Goereessestraat 81 en 83 te
Rotterdam, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H,
nummers 2795 en 2796, groot twee aren vijftig centiaren;

hierna ook genoemd: het verkochte, door koper te gebruiken als woning.

Ten aanzien van dit gebruik heeft verkoper meegedeeld dat hem geen feiten en/of
omstandigheden bekend zijn die een normaal gebruik zoals hiervoor omschreven in de
weg staan.

Zijnde het gebouw, waarvan het verkochte deel uitmaakt, met bijbehorende grond en
toebehoren gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het
Burgerlijk Wetboek bij akte op vijftien september negentienhonderd achtenzeventig

verleden voor mr. Th.J.M. Schuurmans, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op achttien september negentienhonderd achtenzeventig in register 4, deel 6069 nummer 41.

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is volgens verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in register 4 op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op twee november tweeduizend in deel 20605, nummer 15, van een afschrift van een akte van levering, die onder meer kwijting inhoudt voor betaling van de koopsom, op diezelfde dag verleden voor mij, notaris te Rotterdam.

KOOPPRIJS

De overeenkomst van koop en levering is geschied voor de koopprijs van , welke koopprijs door de koper is voldaan door storting op een rekening die ter beschikking staat van de in het hoofd van deze akte genoemde notaris.

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars

De verkoper verleent aan de koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Voorts is de overeenkomst van koop en levering aangegaan onder de volgende

BEDINGEN

1. Verkoper is verplicht koper een recht van eigendom te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld.
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomsten anders dan hierna vermeld.
2. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur- en/of pacht- en/of huurkoopovereenkomsten en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mede-verkochte roerende zaken) en ongevorderd. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.
3. De feitelijke levering van het verkochte vindt heden plaats terstond na het ondertekenen van deze akte.
4. Alle rechten die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper. Voor zover deze rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.
5. Indien de hiervoor vermelde grootte van de in de splitsing betrokken grond en/of de verdere omschrijving van het verkochte en/of de indeling van het verkochte afwijkt van de splitsingstekening zal geen van partijen daar enig recht aan kunnen ontleenen.
6. Het verkochte is van heden af voor risico van de koper en de lusten en lasten zijn van heden af voor zijn rekening.
7. Alle rechten en kosten op de koop en levering vallende zijn voor rekening van de koper.
8. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

3

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in eventuele nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

9. De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zullen, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper worden afgegeven.

GARANTIES VERKOPER

De verkoper garandeert het volgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- b. Vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn hem tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen voorgeschreven en is hem (schriftelijk) geen daartoe strekkend voorschrift aangekondigd.
- c. Het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Het verkochte is niet begrepen in een door die gemeente vastgesteld stads- of dorpsvernieuingsplan of aangewezen voor stads- of dorpsvernieuwing.

- d. Het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.

Er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet.

- e. Er is met betrekking tot het verkochte geen (opende adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht en evenmin een voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
 4. tot het verkrijgen van subsidie van overheidswege in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- f. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeurs- of optierecht.
- g. Er zijn geen bepalingen en/of voorschriften en/of andere overeenkomsten, die de vrije verhuur en/of verkoop van het verkochte verhinderen of belemmeren.
- h. Op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Voor zover de aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan zullen deze op eerste verzoek alsnog door de verkoper worden voldaan.
- i. De vereniging van eigenaars heeft tot op heden geen andere schulden dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
- j. De vereniging van eigenaars heeft tot op heden geen besluiten genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Speciaal wordt ten deze verwezen:

- a. naar - en voorzover een en ander nog van toepassing voor de koper verbindend verklaard en opgelegd- het bepaalde voorkomende in een akte van levering op zeventien maart negentienhonderd vijftig voor notaris J. Lourens te Rotterdam, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op

achtien maart negentienhonderd vijftig in deel 2905 nummer 66, woordelijk luidende:

Ten vierde:

a. dat de grond door en voor rekening van de koper van de aangrenzende grond der Gemeente moet worden afgescheiden en te allen tijde afgescheiden gehouden;

b. dat de koper van het in deze bedoelde perceel tenzij zulks ten tijde, dat hij tot bebouwing overgaat, reeds door de kopers van de aangrenzende percelen krachtens aan deze toekomende bevoegdheid mocht zijn geschied, of tenzij deze bij de bebouwing van die bevoegdheid geen gebruik mochten hebben gemaakt - het recht heeft langs de noordelijke en zuidelijke grenzen van het perceel op erfscheiding te bouwen, zulks echter onder voorwaarde, dat de Gemeente of hare rechtverkrijgenden het recht hebben de helft van de langs die zijden komende muren, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, tegen de kostende prijs aan te kopen; voor het geval de erfscheidsmuren door de kopers van de aangrenzende percelen ten tijde dat de koper van het in deze bedoelde perceel tot bebouwing overgaat, reeds op erfscheiding mochten zijn geplaatst, wordt door de Gemeente aan laatsbedoelde of zijne rechtverkrijgenden overgedragen de aan haar toekomende bevoegdheid om tegen betaling van de kostende prijs aan de betrokken eigenaren, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, de helft van die muren aan te kopen;

c. dat door het gebruik van het terrein of van hetgeen daarop zal worden gebouwd, genertei hinder, gevaar of schade, ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, mag worden veroorzaakt, zullende voor het geval het eene inrichting betreft, die onder de Hinderwet valt, behalve de bij die wet gevorderde vergunning, vereist zijn een nadrukkelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders krachtens deze verkoopvoorwaarde en onder zodanige bepalingen, als zij nodig zullen vinden daaraan te verbinden;

d. dat het gekochte perceel door de koper zelf moet worden bebouwd;

e. dat met de bebouwing, waarmede reeds is aangevangen, regelmatig moet worden voortgegaan;

Ten vijfde:

dat bij overtreding of niet-nakoming der sub ten vierde gestelde bepalingen de koper voor iedere maand dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van één duizend gulden ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven.

- b. naar het in voormelde akte van splitsing vastgestelde reglement, welk reglement bestaat uit het Reglement van Splitsing van Eigendom, vastgesteld bij akte op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig verleden voor Mr J. Schrijner, destijds notaris ter standplaats Rotterdam, ondermeer overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in register 4 op één maart negentienhonderd drie en zeventig in deel 4397 nummer 82, zoals dit Reglement werd gewijzigd en aangevuld bij voormelde akte van splitsing, van welke akten koper verklaart een afdruk te hebben ontvangen.

Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen die aan koper moeten worden opgelegd, wordt zulks bij deze door verkoper gedaan en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.



5

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

MILIEU-BEPALINGEN

1. a. Voor zover aan verkoper bekend zijn in de grond onder en om het gebouw waarvan het verkochte deel uitmaakt geen ondergrondse tanks voor het opstaan van vloeistoffen aanwezig.
- b. In het verkochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.
- c. Ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst en ook thans was/is het verkoper niet bekend dat er ten aanzien van het verkochte appartement en/of het gebouw met erf en grond door het bevoegd gezag een of meer beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen.
2. Aan verkoper is niet bekend, dat het verkochte en/of het gebouw met erf en grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte en/of het gebouw met erf en grond, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De koper is er mee bekend dat hij als eigenaar van het appartementsrecht van rechtswege lid is van de vereniging van eigenaars genaamd: Vereniging van Eigenaars Gebouw Goereessestraat 81 en 83 (oneven) en gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2280 CD Rijswijk, Postbus 1192.

In verband met en ter uitvoering van het bepaalde in artikel 122 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, wordt met betrekking tot de hoogte van de aan de vereniging van eigenaars verschuldigde periodieke bijdrage, de omvang van de eventuele achterstand van verkoper in de betaling daarvan en de omvang van het door de vereniging van eigenaars gevormde reservefonds verwezen naar de desbetreffende verklaring die aan deze akte zal worden gehecht.

Verkoper en koper verklaren volkomen bekend te zijn met de inhoud van vorenbedoelde verklaring en met die inhoud volledig akkoord te zijn.

VOLMACHT

Koper en verkoper geven bij deze voorzoveel nodig ieder afzonderlijk onherroepelijk volmacht -met de macht van substitutie- aan de personen, die ten tijde dat van deze volmacht gebruik zal worden gemaakt, als kandidaat-notaris respectievelijk notarisklerk werkzaam zijn ten kantore van notaris Mr. J.B. Gregoire te Rotterdam, om voor zoveel nodig namens hen zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk, een aanbod tot afstanddoening van eventueel thans op het verkochte rustende hypotheekrecht(en) ten laste van anderen dan koper te aanvaarden en verder aldatgene meer te doen wat nodig mocht zijn.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

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

Na zakelijke opgave van en het geven van een toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, en zijn alle pagina's van deze akte door mij, notaris, van een paraaf voorzien, om negen uur vijftien minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

w.g. J.B. Gregoire

Ondergetekende, Meester Johannes Baptist Gregoire notaris gevestigd te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.
w.g. J.B. Gregoire

Ondergetekende, Meester Johannes Baptist Gregoire notaris gevestigd te Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 04-05-2006 om 14:50 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40987 nummer 153.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40987/153 04-05-2006 14:50

Bijlage

43626_akte van splitsing deel 6069 nummer 41.pdf

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder.	6069 41 102
deel 600	nr. 1023	Rotterdam	18 SEP. 1978		met drievolgsblad(en) zonder.

Aantekeningen:

Spl. app.
491.

Voor t.b. no. port. n. 528

10

p

Heden vijftien september negentienhonderdachtenzeventig verschijnt voor mij, Theodorus Johannes Marie Schuurmans, notaris te Rotterdam:

Johannes Dahlhaus, notaris klerk, wonende te Rotterdam, volgens zijn verklaring handelend als lasthebber van Jan Mattheus Smit, directeur van vennootschappen, wonende te Mijnsheerenland, Gragors 44, geboren te Dirksland op dertien juli negentienhonderdtweeënveertig

Van de lastgeving blijkt uit een onderhandse akte, welke, na overeenkomstig de wet voor echt te zijn erkend, aan deze minute wordt gehecht.

De comparant, handelend als gemeld, geeft te kennen:

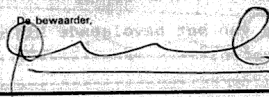
dat zijn lastgever eigenaar is van
- het pand en erf te Rotterdam aan de Coenraads-
- straat 31 en 83, kadastraal bekend gemeente
- Charlois, sectie H, nummers 2795 en 2796,
- tezamen groot twee aren éénenvijftig cen-
- tiaren;

door zijn lastgever in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op drie juli negentienhonderdachtenzeventig, in deel 5981, nummer 38, van het afschrift ener akte van transport op dertig juni tevoren voor notaris Mr H.R. Okkens te Rotterdam verleden;

dat zijn lastgever voornemens is over te gaan tot splitsing van zijn recht op voormeld gebouw met toebehoren in de zin als bedoeld in artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een Reglement als bedoeld

in artikel 875e van gemeld Wetboek;-----
dat te dien einde een tekening is vervaardigd,
aangevende de begrenzing van de onderschei-
dene gedeelten van voormeld gebouw met de
daarbij behorende grond, die bestemd zijn als
afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks
conform het bepaalde in artikel 875d van voor-
meld Wetboek, welke tekening aan deze minute
wordt gehecht en op welke tekening de gedeel-
ten, voor afzonderlijk gebruik bestemd, dui-
delijk zijn aangegeven en voorzien zijn van
een Arabisch cijfer;-----
dat voormelde tekening is goedgekeurd door
de Hypotheekbewaarder te Rotterdam op elf juli
negentienhonderdachtenzeventig;-----
dat voormelde onroerende zaak zal omvatten
zes appartementsrechten, onderscheidenlijk
medebrengende het recht op uitsluitend gebruik
van:-----

1. een woning op de begane grond met tuin, ber-
ging in de kelder en verder toebehoren te Rot-
terdam aan de Goereesestraat 81a, kadastraal be-
kend gemeente Charlois, sectie H, complexaan-
aanduiding 3245-A, appartementsindex 1;-----
2. een woning op de eerste verdieping met een
berging in de kelder en verder toebehoren te
Rotterdam aan de Goereesestraat 81b, kadastraal
bekend gemeente Charlois, sectie H, complex-
aanduiding 3245-A, appartementsindex 2;-----
3. een woning op de tweede verdieping met twee
bergingen in de kelder en verder toebehoren te
Rotterdam aan de Goereesestraat 81c, kadastraal
bekend gemeente Charlois, sectie H, complex-
aanduiding 3245-A, appartementsindex 3;-----

Bewaring: Rotterdam	De bewaarder: 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 6069 41 </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 103 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> eerste </td> <td style="text-align: center;"> vervolgblad </td> </tr> </table>	6069 41	103	eerste	vervolgblad
6069 41	103					
eerste	vervolgblad					

ven. p

4. een woning op de begane grond met tuin, berging in de kelder en verder toebehoren te Rotterdam aan de Goereesestraat 83a, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3245-A, appartementsindex 4;-----

5. een woning op de eerste verdieping met een berging in de kelder en verder toebehoren te Rotterdam aan de Goereesestraat 83b, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3245-A, appartementsindex 5;-----

6. een woning op de tweede verdieping met twee bergingen in de kelder en verder toebehoren te Rotterdam aan de Goereesestraat 83c, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3245-A, appartementsindex 6;-----

Alsnu verklaart de comparant, handelend als gemeld, over te gaan tot splitsing van het recht van zijn lastgever op voormeld onroerend goed, in de zin als hiervoor bedoeld, zomede tot:-----

A. vaststelling van het reglement gelijk bedoeld in artikel 875e Burgerlijk Wetboek als hoedanig zal gelden het "Reglement van splitsing van eigendom" zonder annex, vastgesteld door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland en opgenomen in een akte op tweentwintig februari negentienhonderddrieenzeventig voor notaris J. Schrijner te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam op één maart negentienhonderddrieenzeventig, in deel 4397, nummer 82, zulks voorzover daarvan in het hierna te vermelden Bijzonder Reglement niet is afgeweken; en -----

Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947; Stb. H66

608734F

B. vaststelling van het navolgende Bijzonder Reglement, te weten:-----

Artikel 1.-----

Aan artikel 2 lid b van het sub A vermelde Reglement wordt aan het slot toegevoegd:-----
"alles voorzover vallende onder artikel 1, lid e."-----

Artikel 2.-----

De bestemming bedoeld in artikel 9, lid 2 van voormeld Reglement is ten aanzien van alle appartementsrechten: woning.-----

Artikel 3.-----

Artikel 10, lid 6 van voormeld Reglement wordt vervangen door een nieuw lid, luidende:-----
"6. Glasschade in of aan een privégedeelte
"komt voor rekening van de betrokken eigenaar
"of gebruiker, tenzij de Vereniging van Eigenaars besluit het glas in de privégedeelten
"collectief te verzekeren."-----

Artikel 4.-----

Artikel 17 lid h van voormeld Reglement wordt vervangen door een nieuw lid, luidende:-----
"h. de kosten van de leveringen en diensten
"die ondermeer kunnen bestaan uit de kosten
"van het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten en het periodiek reinigen van
"de beglazing van de gemeenschappelijke ruimten, de vervanging van lampen en/of t.l. buizen en het onderhoud van de verlichting van
"de gemeenschappelijke ruimten, de kosten van
"waterlevering en het stroomverbruik van de
"verlichting in de gemeenschappelijke ruimten
"en de technische en elektrische installaties,
"de premie van glasverzekering etcetera."-----

Artikel 5.-----

De datum, bedoeld in artikel 18, lid 2 van

Bewaring:

De bewaarder.

Rotterdam

6069

41

104

tweede / vervolgblad

voormeld Reglement wordt bepaald op de eerste van de maand waarin na te melden vereniging van eigenaars is ontstaan; het percentage in dit lid bedoeld wordt gesteld op tenminste twee.

Het in artikel 18, lid 3 bedoelde boekjaar loopt gelijk met het kalenderjaar; het eerste boekjaar eindigt op éénendertig december van het jaar waarin na te melden vereniging van eigenaars is ontstaan.

Artikel 18, lid 4 van voormeld Reglement komt te luiden:

"4. Overschotten betrekking hebbende op de ex-ploitiatierekening van het afgelopen boekjaar zullen worden geboekt op het te vormen reservefonds; tenzij de vergadering anders beslist."

De in artikel 18 lid 6 bedoelde boete zal twee procent boven de wettelijke rente bedragen.

Artikel 6.

Artikel 20 lid 3 van voormeld Reglement wordt vervangen door een nieuw lid, luidende:

"3. De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zijn met de goede trouw."

Artikel 7.

De in artikel 23 lid 1 van voormeld Reglement bedoelde breukdelen belopen ten aanzien van:

A. De appartementsrechten met indexcijfers 1,2 en 3: elk drie/éénentwintigste gedeelten.

B. De appartementsrechten met indexcijfers 4, 5 en 6: elk vier/éénentwintigste gedeelten.

Artikel 8.

Het in artikel 26 lid 4 van voormeld Reglement bedoelde bedrag, wordt bepaald op tweeduizendvijfhonderd gulden.

Artikel 9.

De in artikel 27, lid 2 bedoelde boete bedraagt maximaal vierentwintig maal de laatste vastgestelde maandelijkse bijdrage.

Artikel 10.

Artikel 28 lid 1 van bedoeld Reglement komt te luiden als volgt:

"1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en van de gemeenschappelijke zaken worden geregeerd door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van tenminste drie/vierden van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig is of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Artikel 37, lid 5 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11.

Bij deze wordt door de comparant, handelend als gemeld, opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 29 van voormeld Reglement, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Gebouw Goereesestraat 81 en 83 (oneven) te Rotterdam", gevestigd aldaar.

Artikel 12.

In artikel 31 lid 2 van voormeld Reglement komt het woord "afzonderlijke" te vervallen.

Artikel 31 lid 3 komt te luiden als volgt:

"3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden

Bewaring: Rotterdam	De bewaarder, 	6069 / 41 105	derde / vervolgblad
--	-------------------	--	---

"kan slechts door de voorzitter of de plaats-
 "vervangend-voorzitter, tezamen met de admini-
 "strateur en na bekomen machtiging van de ver-
 "gadering van eigenaars worden beschikt, ten-
 "zij de gelden worden gebruikt in overeenstem-
 "ming met een tevoren vastgestelde begrotings-
 "post."-----

Artikel 13.-----

Vergaderingen, bedoeld in artikel 32, lid 1
 van voormeld Reglement, worden gehouden te Rot-
 terdam. Zij worden gehouden zo dikwijls de ad-
 ministrateur of drie der eigenaars dit ver-
 langen.-----

Artikel 14.-----

Het in artikel 33, lid 3 van voormeld Reglement
 bedoelde aantal stemmen bedraagt zes; uit te
 brengen door de eigenaar van elk appartements-
 recht één stem.-----

Artikel 15.-----

Artikel 36 lid 4 komt te luiden als volgt:-----
 "In een vergadering zal voor de aanhangige on-
 "derwerpen een geldig besluit kunnen worden ge-
 "nomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter
 "vergadering kan worden uitgebracht, tenzij in
 "het Reglement of in deze akte een minimum quo-
 "rum is voorgeschreven."-----

Artikel 16.-----

Het in artikel 37 lid 2 van voormeld Reglement
 bedoelde bedrag wordt bepaald op één/ twaalfde
 gedeelte van de laatste goedgekeurde begroting.
 Artikel 37 lid 3 van voormeld Reglement wordt
 gewijzigd als volgt:-----

"3. De vergadering beslist, tenzij de over-
 "heid het recht heeft de kleur van het buiten-
 "verfwerk te bepalen, over de kleur van het
 "buitenverfwerk, alsmede over de kleur van dat

"gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet
"geschieden aan de gemeenschappelijke ge-
"deelten en de gemeenschappelijke zaken en aan
"die zijde van de particuliere voordeur, die
"is gekeerd naar de hallzijde."-----
Het in artikel 37 lid 5 van voormeld Reglement
bedoelde bedrag wordt bepaald op één/twaalfde
gedeelte van de laatste goedgekeurde begroting.
De laatste zin van artikel 37 lid 8 komt te
vervallen.-----

Artikel 17.-----

De in artikel 40 leden 4 en 5 van voormeld
Reglement bedoelde bedragen worden elk bepaald
op één/twaalfde gedeelte van de laatste goed-
gekeurde begroting.-----

Artikel 18.-----

In artikel 42 van voormeld Reglement komen
te vervallen de woorden "ten name van de ver-
eniging."-----

Artikel 19.-----

Voor de eerste maal wordt tot administrateur
der vereniging benoemd Kok Beheer B.V., ge-
vestigd te Rotterdam.-----
Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te
Rotterdam, ten tijde in het hoofd dezer ver-
meld.-----

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de
comparant is opgegeven en hij heeft verklaard
van de inhoud van de akte kennis te hebben
genomen en op volledige voorlezing daarvan
geen prijs te stellen, wordt deze akte onmid-
dellijk na voorlezing van die gedeelten van
de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft
door de comparant, die aan mij, notaris, be-
kend is, en mij, notaris, ondertekend.-----
(get) J. Dahlhaus, Th. Schuurmans.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(get) Th. Schuurmans.

De ondergetekende, Theodorus Johannes Marie Schuurmans,
notaris te Rotterdam, wonende aldaar, verklaart dat vo-
renstaand afschrift eensluidend is met het ter over-
schrijving aangeboden stuk.

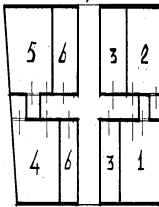
Th. Schuurmans

Volgt aangehecht stuk:

UITGEEVEN VOOR AFSCHEFF

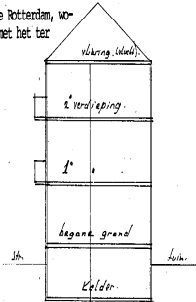
(get) Th. Schuurmans.

De ondergetekende, Theodorus Johannes Marie Schuurmans, notaris te Rotterdam, woneinde aldaar, verklaart dat voorestaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

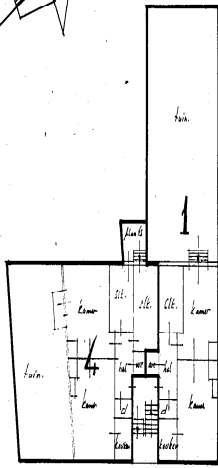
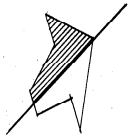


kelder (bergruimte)

Schaal: 1:200

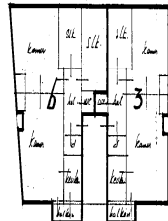


doorinsede A-B



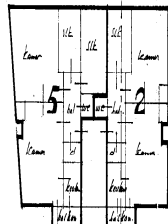
begaane grond

Schaal: 1:200



2e verdieping

Schaal: 1:200



1e verdieping

Schaal: 1:200

Complex aanduiding: 245 A
Rotterdam, 11 JULI 1978
De Hypotheekbewaarder.

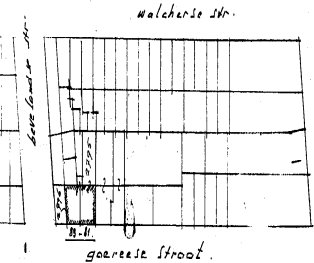
[Handwritten signature]
N. de LOOZE,
Notaris

Vaargenamen Splitsing
in oppartements rechten
van het kadastrale perceel
gemeente Charlois

Sectie. H 2795, 2796

gewaarmerkt,

de Notaris: *[Handwritten signature]*
Th. J. M. SCHUURMANS, NOTARIS
Rotd. d.d. 28 Jun 1978



gaarste straat

Situatie Schaal: 1:200
gemeente Charlois Sectie H 2795
2796

Berechtigd: Splitsingstekening van het perceel:			Formaat:	1264-78/72
Gaarste Straat 11433 te Rotterdam.			A3	
doorl. Mts. van J. H. H. L. m. 22215	Schaal: 1:200	Gecorrigeerd		
Stukken 33, Rotd. Sect. 11	Gedrukt: 1978	Gedrukt: 1978	Plaatnummer	

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

Bewaring Rotterdam, nr. JS20

Deze kaart / dit stuk, behoort bij het afschrift
In bewaring genomen in deel 6069 nr. 41

De Bewaarder,

voor deze,



J. Verschoor
commies

Bijlage

43626_Bodeminfo 2 maart 2017.pdf



Gemeente Rotterdam

Hart van Zuid vof
T.a.v. de heer Y.A. Valk
jvalk@heijmans.nl

P/a DCMR Milieudienst Rijnmond
Bezoekadres: Parallelweg 1
3112 NA Schiedam
Postadres: Postbus 843
3100 AV Schiedam

Website: www.dcmr.nl
E-mail: info@dcmr.nl

Contactpersoon: A.M. de Visser
Afdeling: Reguleren en Advies
Telefoon: 010 - 246 8114

Uw kenmerk: 816.042_01
Ons kenmerk: 999927954_9999253929
Aantal bijlagen: 9 (meldingsformulier en
locatietekeningen)
Betreft: Beoordeling bodemonderzoeken Hart van
Zuid te Rotterdam

Datum: - 2 MAART 2017

Geachte heer Valk,

Op 6 januari 2017 is uw melding met betrekking tot de locatie Zuidplein (Plangebied Hart van Zuid) te Rotterdam ontvangen. Uw melding is behandeld onder het Zaak ID 999927954. De locatie is geregistreerd onder Wbb-code AA059931179. In uw melding verzoekt u om de beoordeling van een bodemonderzoek op de locatie.

Bij de melding is het volgende stuk ingediend:

- het rapport "Verkennd bodemonderzoek Hart van Zuid te Rotterdam" van 14 december 2016 met rapportnummer 816.042_01, opgesteld door DIBEC Milieutechnisch advies.

Op 27 januari 2017 is een het volgende stuk nagestuurd:

- het rapport "Verkennd bodem- en asbestonderzoek Hart van Zuid te Rotterdam van 22 april 2016 met rapportnummer 815.014_003, opgesteld door DIBEC Milieutechnisch advies.

Toetsingskader

De beoordeling vindt plaats op grond van:

- de Wet bodembescherming (Wbb);
- de Circulaire bodemsanering 2013;
- het Besluit Bodemkwaliteit;
- de Verordening bodemsanering Rotterdam 2009;
- de nota "Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid" van de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Den Haag, Dordrecht, Leiden, Rotterdam en Schiedam van 2003;
- NEN 5740:2009+A1:2016 nl, Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond;
- NEN 5720:2009/A1:2014 nl, Bodem - Waterbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend onderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van waterbodem en baggerspecie;
- NEN 5707:2015 nl, Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond.

Blad: 2/14

Ons kenmerk: 999927954_9999253929



Beoordeling

Bodemonderzoek 14 december 2016

Het bodemonderzoek van 14 december 2016 is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontgraving van grond ter plaatse van de "Halve Maan" tot een diepte van 1,2 meter minus maaiveld (m-mv). Indien het vrijkomende materiaal geschikt is, zal het gebruikt worden voor het dempen van een nabijgelegen watergang.

De locatie is onderzocht volgens een afgeleide strategie van de NEN 5740, waarbij de diepte van de boringen is aangepast aan de voorgenomen werkzaamheden. Aangezien de grondwaterstand zich dieper dan de ontgravingsdiepte bevindt, is het grondwater niet onderzocht.

In de grond zijn geen verontreinigingen in concentraties boven de tussenwaarden aangetroffen.

Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de klei gekwalificeerd kan worden als klasse wonen materiaal. Het zand ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de Achtergrondwaarde en is indicatief vrij toepasbaar. Het schelphoudende zand heeft indicatief de kwaliteit industrie, op basis van het gehalte aan PCB.

Bodemonderzoek 22 april 2016

Het bodemonderzoek van 22 april 2016 is uitgevoerd in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning (voor de uitbreiding van een school en de herinrichting van het terrein) en de daarop volgende grondwerkzaamheden.

De locatie is opgedeeld in een aantal deelgebieden. Binnen de deelgebieden bevinden zich verschillende deellocaties. Op deze deellocaties zijn sloop- en/of bouwwerkzaamheden gepland. De indeling is als volgt:

- Deelgebied Zuid (gebied rond Ahoy), met daarin:
 - deellocatie 1 (Parkeerterrein met stelconplaten) - toekomstig hotel of bioscoop;
 - deellocatie 2 (Gemaal) - gemaal met open water;
 - deellocatie 3 (Parkeerterrein en groenstrook Ahoy) - uitbreiding Ahoy met nieuwbouw en (gedeeltelijke) demping watergang;
- Deelgebied West (Van Swietenlaan en Goereesestraat), met daarin:
 - deellocatie 4 (Tenniscomplex met (volks)tuinen) - nieuwbouw woningen;
 - deellocatie 5 (Hoorbeekcollege en volkstuinten) - nieuwbouw woningen;
 - deellocatie 6 (Park met vijver) - uitbreiding waterpartij;
- Deelgebied Midden (bus- en metrostation en omgeving), met daarin:
 - deellocatie 7 (Zuiderterras met kunstwerk) - herinrichting;
 - deellocatie 8 (Sallandflat) - mogelijk sloop;
 - deellocatie 9 (Gemeentedeelkantoor) - toekomstig zwembad;
 - deellocatie 10 (Zwembad) - nieuwe theater;
 - deellocatie 11 (Zuidplein Theater) - sloop;
- Deelgebied Oost (gebied tussen winkelcentrum Zuidplein en Strevelsweg);
- Deelgebied Singels (Zuiderparkweg, Strevelsweg en Zuidplein (S103)).

Deellocaties 1 t/m 11

De deellocaties zijn onderzocht volgens de NEN 5740 en de NEN 5707. Het aantal boringen, peilbuizen en analyses van deellocatie 5 voldoet echter niet aan de (minimale) onderzoeksinspanning van de NEN 5740 (en de NEN 5707). De waterbodem ter plaatse van deellocaties 3 en 6 is onderzocht volgens de NEN 5720.

Blad: 3/14

Ons kenmerk: 999927954_9999253929



Ter plaatse van deellocatie 2 is in het grondwater barium boven de tussenwaarde aangetoond, zonder dat daarbij in de grond de tussenwaarde is overschreden. De verhoogde concentraties worden toegeschreven aan natuurlijke oorzaken of aan de gevolgen van menselijke ingrepen in de waterhuishouding van een gebied. Gezien deze kenmerken is er geen reden om dergelijke verhoogde concentraties nader te onderzoeken en/of te saneren. Ook bij herinrichting kunnen saneringsmaatregelen hiervoor achterwege blijven.

Ter plaatse van deellocatie 11 is bij boring 11-01 in de grond, vanaf circa 1,4 tot 1,6 m-mv, minerale olie boven de interventiewaarde aangetoond. In het grondwater is hier geen minerale olie aangetoond. De omvang van de verontreiniging is niet bepaald.

Ter plaatse van deellocatie 11 is bij de asbestgaten/proefsleuven 11-06, 11-07 en 11-11 asbest-verdacht materiaal aangetroffen. In het grondmengmonster is asbest (chrysotiel, amosiet en crocidoliet) in een gewogen concentratie onder de interventiewaarde aangetoond. In de monsters van het asbestverdachte materiaal en de grove fractie uit de drie proefsleuven is asbest (chrysotiel, amosiet en crocidoliet) in een gewogen concentratie van 47 tot circa 130 mg/kg ds aangetoond, tot boven de interventiewaarde. Bij de overige deellocaties is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

In het slib zijn geen verontreinigingen in concentraties boven de tussenwaarden aangetoond.

Voor het overige zijn in de grond en het grondwater bij de elf deellocaties geen verontreinigingen in concentraties boven de tussenwaarden aangetoond.

Deelgebieden Midden, Zuid, West, Oost en Singels

De deelgebieden (buiten de deellocaties) zijn indicatief onderzocht, met uitzondering van deelgebied Midden. Dit deelgebied is onderzocht volgens de NEN 5740.

In een mengmonster van deelgebied Oost, M-O-03, is in de grond, van circa 0,3 tot 1,1 m-mv, nikkel boven de interventiewaarde aangetoond. De deelmonsters van het mengmonster, O-02 en O-07, zijn niet separaat onderzocht.

In twee mengmonsters van de grond van deelgebied Midden, M-M-07 en M-M-14 is, vanaf circa 0,3 tot 1,4 m-mv, nikkel boven de tussenwaarde aangetoond. Bij boring M-62 in deelgebied Midden zijn in de grond, vanaf 0,05 tot 0,5 m-mv, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) boven de tussenwaarde aangetoond. De deelmonsters van twee mengmonsters, M-27, M-35, M-36, M-37, M-40, M-42, M-50 M-51, M-60, M-61 en M-72, M-74, M-77, M-81, M-84, M-85, M-87, zijn niet separaat onderzocht.

In een mengmonster van de grond van deelgebied Zuid, M-Z-03, is in de grond, vanaf maaiveld tot circa 0,5 m-mv, koper boven de tussenwaarde aangetoond. De deelmonsters van het mengmonster, Z-04, Z-08, Z-10, Z-13, zijn niet separaat onderzocht.

Voor het overige zijn in de grond en het grondwater geen verontreinigingen in concentraties boven de tussenwaarden aangetoond.

Zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal is visueel geen asbest aangetroffen. De deelgebieden zijn niet onderzocht op asbest conform de NEN 5707/NEN 5897.

Blad: 4/14

Ons kenmerk: 999927954_9999253929



Conclusie

De conclusies en aanbevelingen in de beoordeelde rapporten van 14 december 2016 en van 22 april 2016 voldoen aan het Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid.

Bij de herinrichting van deellocatie 11 is nader onderzoek noodzakelijk naar de verontreiniging met minerale olie en asbest.

De bodemkwaliteit van de 'Halve Maan' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontgraving (en hergebruik).

De bodemkwaliteit ter plaatse van deellocaties 1 tot en met 10 vormt geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden.

Bodemkwaliteitsverklaring

Ter plaatse van deellocatie 11 is in de grond een bodemverontreiniging met minerale olie en asbest aangetoond, waarvan de mate en omvang onvoldoende is vastgesteld. Zonder nader bodemonderzoek is een uitspraak of de bodem geschikt is voor een bepaald gebruik niet mogelijk.

Deelgebieden Zuid, West, Oost en Singels zijn (buiten de deellocaties) zijn onvoldoende onderzocht om een uitspraak te doen over de geschiktheid voor een bepaald gebruik.

Voor de 'Halve Maan' en deellocaties 1 tot en met 10 geldt dat op de locatie een bodemverontreiniging is aangetoond, waarvoor geen saneringsnoodzaak bestaat. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij (graaf)werkzaamheden, waarbij meer dan 50 m³ verontreinigde grond wordt verplaatst en/of afgevoerd, is een startmelding aan het college van burgemeester en wethouders nodig. Voor deze melding moet u gebruik maken van het bijgevoegde meldingsformulier.

Als verontreinigde grond van de locatie wordt afgevoerd, moet dit gemeld worden conform de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. Het advies is om de vrijkomende grond in overleg met de Grondbank Rotterdam af te voeren, telefoon: (010) 489 4976.

Contact

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw A.M. de Visser, van de DCMR Milieudienst Rijnmond, telefoon (010) 246 8114, e-mail: annemarie.devisser@dcmr.nl.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam namens dezen,

drs. E.S.F. Klep
Directeur Stedelijke Inrichting

Blad: 5/14

Ons kenmerk: 999927954_9999253929



Kopie verstuurd aan:

- Heijmans, t.a.v. de heer M.A. Wouters, mwouters@heijmans.nl
- Heijmans, t.a.v. de heer J.A.H. van Poppel, jpoppel@heijmans.nl
- Gemeente Rotterdam, t.a.v. de heer G.J. de Looze, gj.delooze@rotterdam.nl

Blad: 6/14

Ons kenmerk: 999927954_9999253929



Bijlage 1: meldingsformulier

Meldingsformulier werkzaamheden met verontreinigde grond

Bureau Inspectie HABO

E-mail: HandhavingBodem@dcmr.nl

Faxnummer: (010) 246 82 83

Middels dit meldingsformulier kunt u aan het bevoegd gezag kenbaar maken dat u voornemens bent werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de "Halve Maan" of één van de deellocaties 1 tot en met 10 met verontreinigde grond zonder dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het bevoegd gezag dient uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te worden gesteld van de startdatum en de verwachte duur van de werkzaamheden of de verwachte einddatum. Na beëindiging van de werkzaamheden dient de einddatum alsnog gemeld te worden.

Met betrekking tot de locatie plaatselijk aangeduid AA059931179 Zuidplein (Plangebied Hart van Zuid) te Rotterdam, 'Halve Maan' en/of deellocaties 1 t/m 10, bekend onder Zaak ID 999927954 zullen de werkzaamheden aanvangen op:

Startdatum werkzaamheden:

De verwachte duur van de werkzaamheden of de verwachte einddatum is:

.....

De werkzaamheden worden uitgevoerd door:

Bedrijf :

Contactpersoon :

Telefoon (1) :

Telefoon (2) :

Nummer BRL Certificaat:

De milieukundige begeleiding tijdens de werkzaamheden wordt verzorgd door (indien van toepassing):

Bedrijf :

Naam adviseur :

Telefoon :

Naam begeleider :

Telefoon :

Nummer BRL Certificaat:

Dit formulier is ingevuld door:

Naam :

Functie :

Telefoonnummer :

.....
(Plaats)

.....
(datum)

.....
(handtekening)

Blad: 7/14

Ons kenmerk: 999927954_9999253929



Bijlage 2: locatietekening "Halve Maan"



Blad: 8/14

Ons kenmerk: 999927954_9999253929



Bijlage 3: overzicht plangebied Hart van Zuid



- Legende**
- Verplekzone en plein
 - Groen
 - Water
 - Openbaar vervoer
 - Verplekzone en plein
 - Groen
 - Water
 - Openbaar vervoer
 - Verplekzone en plein
 - Groen
 - Water
 - Openbaar vervoer
 - Verplekzone en plein
 - Groen
 - Water
 - Openbaar vervoer



1:1000

HART
VAN ZUID.
PLEK OM
TE BLIJVEN.

Rotterdam, 14 maart 2025

Rotterdam, 14 maart 2025

Rotterdam, 14 maart 2025

Rotterdam, 14 maart 2025

Blad: 9/14

Ons kenmerk: 999927954_9999253929

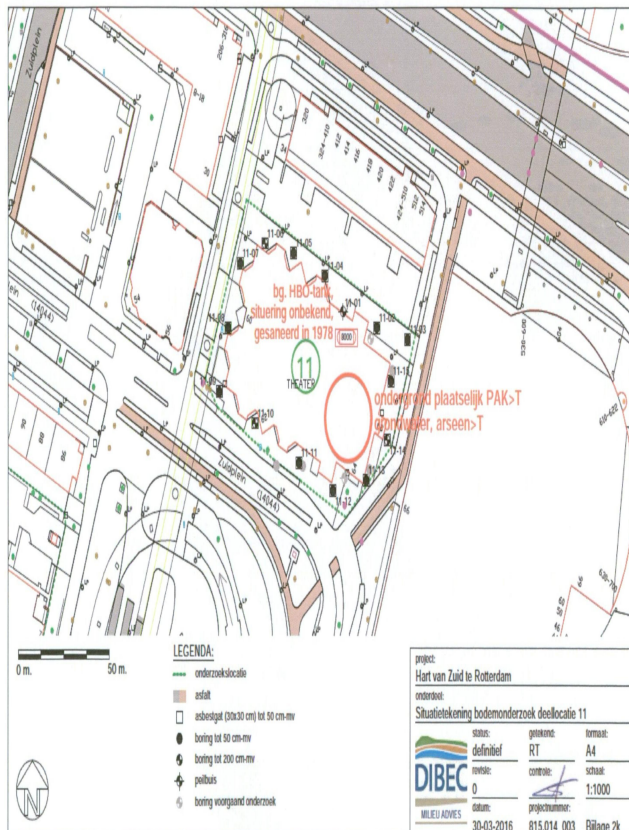


Bijlage 4: overzicht deellocaties 1 t/m 11 en deelgebieden Zuid, West, Midden, Oost en Singels



Blad: 10/14
Ons kenmerk: 999927954_9999253929

Bijlage 5: deellocatie 11



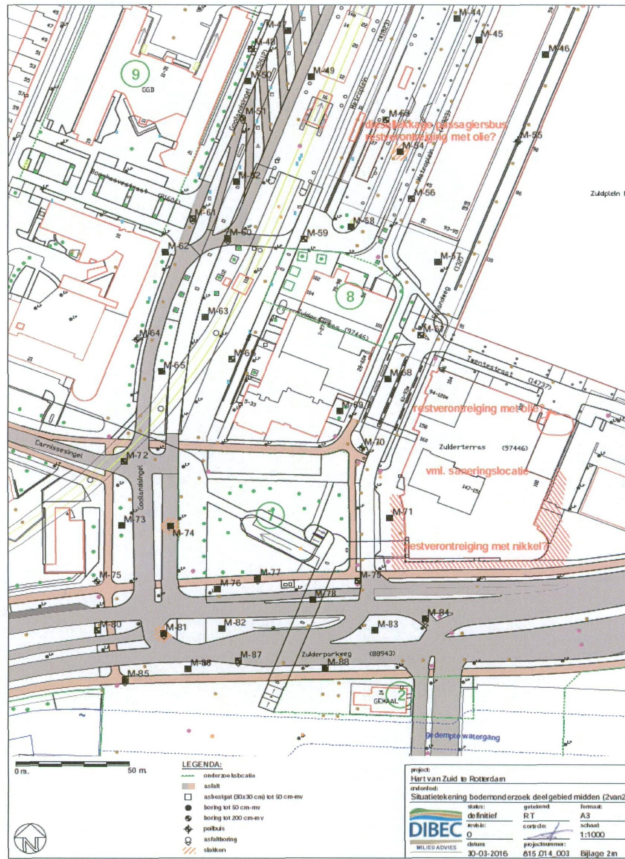
Ons kenmerk: 999927954_9999253929

Blad: 12/14

Ons kenmerk: 999927954_9999253929

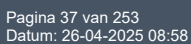


Bijlage 7: deelgebied Midden (2 van 2)



Ons kenmerk: 999927954_9999253929

Bijlage 8: deelgebied Oost



Bijlage

43626_MJOP.pdf



Meerjarenonderhoudsplan 2018-2032

P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83

Goereesestraat 81/83

Rotterdam



VvE Beheer B.V. 000387483 - 1

PBS Vastgoed

Burg. Van Lierplein 67 | 3134 ZB VLAARDINGEN | T 0174 627953 |

RABO NL57 RABO 0310 9617 26 | KvK 66392195 | BTW-id NL823246140B01

Verklaring van onafhankelijkheid: PBS Vastgoed garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij de door haar uitgevoerde bouwtechnisch onderzoek. PBS Vastgoed verklaart op geen enkele manier een commerciële belang te hebben met derden, of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van onze keuringen zouden kunnen beïnvloeden. Op al onze offertes, diensten en leveringen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing (DNR 2011).





Inhoudsopgave
Tabblad 1
INLEIDING
- Doel van de het MJOP (meerjarenonderhoudsplan) - Onderhoud - Bouwkundige inspectie - Methodiek conditiemeten - Inventarisatie / inspectie - Bereikbaarheid - Gebouwonderdelen - Begroting - Prijspeil - Actualiseren onderhoudsplan - Algemene voorwaarden
ALGEMENE TOELICHTING HOOFDELEMENTEN
- Fundering/Onderbouw - Gevelconstructie/uitrusting/afwerking - Dakconstructie/uitrusting/afwerking - Installaties - Diversen
Tabblad 2
ALGEMENE OBJECTGEGEVENS
- Code - Object - Opdrachtgever - Technisch - Financieel - Overige
Tabblad 3
ELEMENTENOVERZICHT
- Toelichting - Elementenoverzicht conditiescore
Tabblad 4
BEVINDINGEN
- Toelichting - Bevindingen
Tabblad 5
JAARPLAN
- Toelichting - Jaarplan



Tabblad 6

OVERZICHT N-JAREN (GEDETAILLEERD)

- Toelichting
- Overzicht N-jaren (gedetailleerd)

Tabblad 7

OVERZICHT N-JARENPLAN (HOOFDGROEPEN)

- Toelichting
- Overzicht N-jaren (hoofdgroepen)

Tabblad 8

KAPITALISATIE N-JAREN

- Toelichting
- Kapitalisatie N-jaren

Tabblad 9

PLANNING N-JAREN

- Toelichting
- Planning N-jaren



Inleiding

Doel van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Sinds 1 mei 2008 is iedere Vereniging van Eigenaren (VvE) wettelijk verplicht een reservefonds te hebben. Dit fonds is bestemd voor het onderhoud van het complex en dient gebaseerd te zijn op een onderhoudsplan dat minimaal 5 jaar (in de praktijk 10 jaar of meer) beslaat. De gedachte hierachter is dat achterstallig onderhoud aan (gemeenschappelijke) gebouwen voorkomen moet worden. Het hebben van een dergelijk fonds zorgt er voor dat bijvoorbeeld een lekkend dak (calamiteiten) direct gemaakt kan worden. Zo zijn eigenaren niet afhankelijk van de financiële situatie van één van de bewoners. Overigens mag de VvE zelf bepalen hoeveel geld er in het reservefonds aanwezig is, hier zijn geen wettelijke bepalingen voor. De omvang moet in ieder geval voldoende zijn om de kosten van regulier groot onderhoud te dekken. Het beste kunt u één procent van de herbouwwaarde van het complex of van de WOZ-waarde van de appartementen aanhouden. Zo heeft u altijd voldoende financiële middelen in kas om uw complex in goede staat te (be)houden.

De belangrijkste taak en verantwoordelijkheid van de VvE is het (laten) onderhouden van het appartementencomplex. Tijdig onderhoud plegen is daarom absoluut raadzaam om het gebouw zijn waarde te laten behouden. Er komen daarbij al snel een aantal vragen aan de orde:

- wat moeten we onderhouden;
- hoe moeten we onderhouden;
- wanneer moeten we onderhouden;
- en wat gaat het kosten?

Vaak ziet men onderhoud als een noodzakelijk kwaad, het wordt zo lang mogelijk uitgesteld om kosten te besparen. Tijdig onderhoud zorgt uiteindelijk tot meer (vervolg)schade en dus hogere (herstel)kosten.

Om te kunnen bepalen hoeveel geld er nodig is voor onderhoud en wanneer welk onderdeel aan de beurt is, kunt u het beste een MJOP opstellen. Met dit onderhoudsplan heeft u een onderhoudsscenario ter beschikking voor een doelmatig beheer van het gebouw. U kunt accuraat bepalen hoeveel geld er nodig zal zijn voor het uit te voeren onderhoud op de (middel)lange termijn en hebt u de kosten per jaar inzichtelijk middels een jaarplan. In een MJOP wordt namelijk een onderhouds-, herstel- of vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen voor de (middel)lange termijn vastgelegd.

Onderhoud

Gebouwen lijden voortdurend onder slijtage en lopen schade op door het gebruik en de blootstelling aan weer en wind. Het gevolg hiervan is dat de technische kwaliteit van het gebouw in al zijn onderdelen achteruit gaat en de functie die het gebouw of systeem moet vervullen (bijv. wonen, werken e.d.) in gevaar komt. Onderhoud is erop gericht om een systeem in een zodanige technische staat te houden of terug te brengen, dat de functie die aan het systeem is toegewezen behouden blijft.

Technisch onderhoud versus renovatie

Onderhoud is per definitie gericht op het geheel of gedeeltelijk herstellen van de conditie van een object of bouwdeel bij aanvang van en tijdens een gebruiksperiode. Renovatieactiviteiten (ook wel exploitatiewerkzaamheden genoemd), waarbij het gebouw wordt aangepast aan een nieuw eisenpatroon (bijvoorbeeld door veranderingen in werkmethoden, technologische ontwikkelingen), rekenen we dus niet tot het onderhoud. Om duidelijk te maken dat onderhoud geen betrekking heeft op functionele aanpassingen in een gebouw, wordt vaak gesproken van “technisch onderhoud” in tegenstelling tot “renovatie”.

Dagelijks onderhoud: kwaliteitsvermindering vertragen

Bij (technisch) onderhoud maken we onderscheid in dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Bij dagelijks onderhoud gaat het om werkzaamheden die de kwaliteitsvermindering van bouw- en installatiedelen vertragen. Het gaat daarbij om:

- Periodieke, preventieve werkzaamheden al dan niet op contractbasis en werkzaamheden als gevolg van wettelijk verplichte keuringen;
- Incidentele werkzaamheden voor het opheffen van storingen en het verhelpen van klachten en onvoorzien



omstandigheden (correctief onderhoud).

Planmatig onderhoud: kwaliteitsverliezen herstellen

We spreken van planmatig onderhoud (preventief onderhoud) als werkzaamheden bedoeld zijn om bouw- en installatiedelen waarvan de technische staat geleidelijk is verminderd, weer op een aanvaardbaar niveau te brengen. Planmatig onderhoud is hét middel bij uitstek tot herstel van kwaliteitsverliezen. Bij monumenten is het planmatig onderhoud er daarnaast op gericht waar mogelijk de tand des tijds te vertragen en daarmee de monumentale waarden te behouden.

Bouwkundige inspectie

Voor het opstellen van een MJOP ligt een bouwkundige inspectie conform de systematiek conditiemeten NEN 2767 ten grondslag. Met deze inspectie wordt er een inventarisatie gemaakt van alle (onderhoudsgevoelige) elementen en wordt de staat beoordeeld van de elementen middels een conditiescore van 1 t/m 6. Hierbij kan objectief worden bepaald wat de resterende levensduur is van het betreffende element met de daarbij behorende vervangingskosten. Hierbij gaat men uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt globaal het startjaar van onderhoud bepaald, terwijl de inspectie het exacte moment van uitvoering aangeeft. Het doel van de visuele inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische kwaliteit van het object. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidige geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouw wijze van het object (NEN 2767/ RGD BOEI).

De navolgende activiteiten worden uitgevoerd om het onderhoudsplan te vervaardigen.

- Het inventariseren van elementen die onderhoud behoeven of vervangen dienen te worden;
- Het vastleggen van eventuele gebreken;
- Het vaststellen van de noodzakelijke onderhoudsactiviteiten;
- Het begroten van de uitvoeringskosten;
- Het plannen van de onderhoudsactiviteiten;

Methodiek conditiemeten

Bij het verrichten van de conditiemeting en de opstelling van het meerjarenonderhoudsplan is de systematiek "conditiemeting" van de Rijksgebouwendienst (Rgd) gehanteerd. Van alle elementen wordt de 'conditie voor' vastgesteld. Voor de activiteiten die binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar onderhoud behoeven gebeurt dit door vastlegging van de ernst, omvang en intensiteit van gebreken. Om dit objectief te kunnen beoordelen wordt er gebruik gemaakt van een zgn. Intensiteit/ Omvang Matrix (I/O Matrix) hetgeen resulteert in een score voor de aangetroffen kwaliteit: de zgn. 'Conditie Voor'. Hieraan wordt een (onderhouds)maatregel gekoppeld voor het betreffende element (bijv. vervangen).

Conditie Voor : (I/O MATRIX)

OMVANG	Incidenteel < 2%			Plaatselijk 2-10%			Regelmatig 10-30%			Aanzienlijk 30-70%			Algemeen > 70%		
	Ernstig	Serius	Gering	Ernstig	Serius	Gering	Ernstig	Serius	Gering	Ernstig	Serius	Gering	Ernstig	Serius	Gering
INTENSITEIT															
Begin	1	1	1	1	1	1	2	1	1	3	2	1	4	3	2
Gevorderd	1	1	1	2	1	1	3	2	1	4	3	2	5	4	3
Eind	2	1	1	3	2	1	4	3	2	5	4	3	6	5	4

Voorbeeld: Er is sprake van houtrot aan een kozijn. Na inspectie/meting komt dit gebrek plaatselijk voor (2-10%). Houtrot is een ernstig gebrek en qua intensiteit is er sprake van een eindsituatie. Indien dit na meting plaatselijk voorkomt, resulteert dit uiteindelijk in een conditiescore 3. Indien er nog andere gebreken aan de kozijnen voorkomen, kan dit resulteren in een "lagere score" aangezien de diverse gebreken een gewogen score zal worden van de aangetroffen gebreken (geaggregeerde conditiescore).



De 'Conditie voor' wordt volgens onderstaande schaalverdeling uitgedrukt.

Conditieschalen:

- Conditie 1 Uitstekend: nieuwbouwkwaliteit of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit.
- Conditie 2 Goed: een bouw- of installatiedeel dat kenmerken van een beginnende veroudering heeft.
- Conditie 3 Voldoende: een element, waarvan het verouderingsproces duidelijk op gang is gekomen.
- Conditie 4 Matig: een element dat sterk onderhevig is aan het verouderingsproces.
- Conditie 5 Onvoldoende: een element waarvoor het verouderingsproces onomkeerbaar is geworden.
- Conditie 6 Slecht: een zodanige toestand dat deze niet meer te classificeren is onder conditie 5.

Nadat de 'Conditie voor' van een element is vastgesteld, is een maatregel bepaald die, zoals reeds is aangegeven, uiterlijk binnen 3 jaar vanaf het inspectiejaar wordt uitgevoerd. Naast het uitvoeringsjaar zijn de kosten en een gedetailleerde onderbouwing van de maatregel genoteerd. Bij het definiëren van een maatregel is het 'motief' voor onderhoud opgegeven. Dit motief bepaalt namelijk de prioriteit van de maatregel. Het motief voor onderhoud is bepaald aan de hand van onderstaande aspecten.

Aspectscore

- veiligheid/gezondheid;
- cultuurhistorische waarde;
- gebruik en bedrijfsproces;
- technische vervolgschade;
- toename klachtenonderhoud;
- beleving/esthetica;

De prioriteit geeft aan hoe belangrijk het is om een bepaalde activiteit uit te voeren. De schaal verloopt van 1 tot 9 en wordt bepaald middels bovenstaande aspectscore. Hierbij is de prioriteit 1 hoog, en de prioriteit 9 laag. Dit resulteert uiteindelijk in een aspect/prioriteiten matrix, ofwel AP-Matrix. Op basis van de score per aspect wordt de prioriteit van de maatregel berekend. Deze AP-Matrix kan voor elk gebouw anders zijn en worden aangepast naar de wensen van de gebruiker.

AP MATRIX

	Prioriteit								
Aspecten	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Veiligheid/gezondheid									
Cultuur historische waarde									
Gebruik en bedrijfsproces									
Technische vervolgschade									
Toename klachtenonderhoud									
Beleving, esthetica									

Voorbeeld: Indien het motief van de maatregel 'Technische vervolgschade' betreft en deze een gemiddelde score meekrijgt (geel) resulteert dit volgens het schema in een prioriteit '6'.

Inventarisatie / inspectie

Onder inventariseren verstaan we het bepalen van hoeveelheden van onderhoudsgevoelige en vervangingsgevoelige gebouwoonderdelen. Onder inspecteren verstaan we het vastleggen van de staat van toestand van de geïnventariseerde gebouwoonderdelen. Dit geschiedt door middel van een ter plekke uitgevoerd onderzoek.

Bereikbaarheid



De inventarisatie en inspectie omvatten de fysiek bereikbare en visueel waarneembare gebouwonderdelen.

Gebouwonderdelen

De inventarisatie en inspectie hebben (tenzij anders overeengekomen in de opdracht) betrekking op:

- bouwkundig interieur (gemeenschappelijke onderdelen, indien van toepassing);
- bouwkundig exterieur;
- technische installaties;
- verharde terreinen.

Begroting

De prijzen in de begroting zijn zo nauwkeurig mogelijk bepaald, maar mogen slechts worden beschouwd als richtprijzen gebaseerd op het landelijk gemiddelde. De prijzen vermeld in de begroting zijn eindprijzen consument (dus inclusief allerlei toeslagen). In het kostenoverzicht staat aangegeven of de bedragen inclusief of exclusief BTW zijn.

Prijspeil

Als prijspeil wordt de inspectiedatum aangehouden zoals u die per gebouw aantreft in de algemene objectinformatie.

Actualiseren onderhoudsplan

Ten gevolge van prijsontwikkelingen, activiteiten die u wel of niet heeft uitgevoerd, verbouwingen, fysieke invloeden etc. zal het onderhoudsplan moeten worden aangepast teneinde zijn bruikbaarheid en betrouwbaarheid te behouden. Wij adviseren u het onderhoudsplan periodiek aan te passen aan de actualiteit en hierbij een tijdsbestek te hanteren van drie jaar zodat men als VvE niet voor onverwachte uitgaven komt te staan.

Algemene voorwaarden

Op al onze offertes, diensten en leveringen zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, gedeponeerd onder nr. 51372878 bij de K.v.K. te Naaldwijk. Deze voorwaarden zijn tevens te vinden op onze website www.pbsvastgoed.nl.



Algemene toelichting hoofdelementen

Fundering/Onderbouw

Aan de hand van scheurvorming en scheefstand van de gevels kan veelal een eerste indicatie van de stabiliteit van de fundering worden gegeven. Nader specialistisch onderzoek wordt aanbevolen indien er twijfels bestaan omtrent de stabiliteit. Door het vaststellen van de ernst en omvang van het funderingsprobleem kunnen herstelmogelijkheden worden vastgesteld. Hiertoe worden bijvoorbeeld scheurwijdtes gemeten, sonderingen uitgevoerd en/of delen van de fundering ontgraven. Herstelmogelijkheden (en daarmee herstellkosten) zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden, zoals soort fundering, grondslag, bereikbaarheid en gemeentelijke regelingen.

De oorzaken van verzakking, uitbolling of scheefstand kunnen veelvoudig zijn: breuk of aantasting van een heipaal, scheurvorming van de bakstenen fundering, onjuiste detaillering of dimensionering, fluctuaties in het freatisch vlak (grondwaterstand), overbelasting of combinaties hiervan. Alleen door uitgebreid onderzoek (onderzoek van bouwtekeningen, afgraven, uitvoeren metingen, controle van uitvoering) kunnen de oorzaken, maar ook de mogelijke oplossingen worden vastgesteld. Onderdeel van een goed funderingsadvies is een beschouwing van de omgeving en de situatie. Kan de verzakking worden hersteld zonder verdere schade aan metselwerk, heeft de uitvoering consequenties voor de omgeving, dienen de heipalen rechtstandig onder de gevel of met kespen langs de gevels te worden geplaatst, wat zijn de consequenties van de bemaling, etc.?

Gevelconstructie/uitrusting/afwerking

Gesloten gevels:

Bij een inspectie van gesloten geveldelen (beton, metselwerk, beplating, voegwerk e.d.) wordt gekeken naar de constructie (scheurvorming, losse delen e.d.), vochtproblemen (optrekkend en/of doorslaand vocht) of uitvoeringsproblemen (dilataties, onjuiste detaillering). Voegwerk wordt beoordeeld op staat van ververing/vervuiling, ontbrekende delen en verzanding. Pleisterwerk wordt beoordeeld op onthechting, craquelé en scheurvorming. Scheurvorming is vaak niet verontrustend, echter kan soms duiden op constructieve gebreken. Deze scheuren dienen dan uitgehakt te worden of er zijn verdere constructieve maatregelen noodzakelijk. Bij betonwerken kunnen zich ook constructieve problemen voordoen. Herstel dient dan op zo kort mogelijke termijn te worden uitgevoerd. Soms ontstaat schade doordat het betonoppervlak poreus wordt (carbonatatie). Een oppervlaktebehandeling kan in dit geval soms effectief zijn.

Open gevels:

Bij houten kozijnen is de kans op houtrot aanwezig. Oorzaken van houtrot kunnen divers zijn: slecht schilderwerk, lekkende beglazingsskiten, te strak afgehangen ramen en deuren of openstaande verbindingen. Soms is "gewoon" slecht hout toegepast. Een tijdig herstel voorkomt soms grote herstel- of vervangingskosten. Voor aluminium en kunststof kozijnen geldt dat deze niet onderhoudsvrij zijn maar eerder onderhoudsarm. Periodiek reinigen en onderhoud aan hang- en sluitwerk kunnen veel problemen voorkomen.

Stalen kozijnen hebben vaak een zeer lange levensduur; toch adviseren wij om deze op niet al te lange termijn te vervangen. Vaak zijn er gegronde klachten over tocht en uit energetische overwegingen hebben ze een groot warmteverlies. Het plaatsen van dubbel glas is veelal niet mogelijk. Ook defect hang- en sluitwerk is vaak niet meer te vervangen.

Schilderwerk, met name op houten kozijnen, dient onbeschadigd te zijn. De gemiddelde levensduur van een verflaag bedraagt ongeveer zes jaar. Echter, weersgevoelige gevels moeten mogelijk eerder geschilderd of bijgewerkt worden. PBS Vastgoed hanteert doorgaans geen onderscheid in weers- en niet-weersgevoelige gevels. Soms kunnen liggende delen tussentijds nog geschilderd worden. Ogenschijnlijk intacte verflagen kunnen toch door verpoedering van de verf toe zijn aan een schilderbeurt.

Hang- en sluitwerk van ramen en deuren dient jaarlijks te worden onderhouden. Hierdoor kan in een vroegtijdig stadium gevolgschade voorkomen worden.



Het is raadzaam om gelijktijdig met glasbewassing ook het kozijn te laten reinigen; dit komt veelal de levensduur van schilderwerk ten goede maar geeft bovendien een betere esthetische uitstraling. Reinigen van gevelbekledingen is om die reden ook wenselijk.

Een **balkon** wordt beoordeeld op constructieve veiligheid, vloerafwerking, hekwerk en randdetailering. Kozijnen, ramen en deuren worden beoordeeld op materialen, detailering en aantasting. Bij beglazing in houten kozijnen wordt geadviseerd uitgedroogde kit- en stopverfranden volledig te vernieuwen om aantasting van onderliggend (ingesloten) hout te voorkomen. Isolatieglas wordt beoordeeld op economische afschrijving (tot maximaal 24 jaar). De garantieperiode is veelal 10 jaar op fabricagefouten. Na deze periode kunnen verweerde (kit)randen en lekkende gasvullingen leiden tot vermindering in isolatiewerking (uitslag en vervuiling, condens). Lekkage van isolatieruiten kan ieder moment optreden, dit is mede afhankelijk van vakkundige plaatsing van de ruit. Isolatieglas dient namelijk altijd ventilerend geplaatst te worden, maar dit gebeurt in de praktijk vaak niet.

Voor het onderhoud van houtwerk zijn drie soorten schilderssystemen van belang:

- Bijwerkbeurt van liggende delen, periodiek elke 2 tot 3 jaar.
- Vervolgschilderbeurt (inclusief opgaande delen), elke 4 tot 6 jaar.
- Nieuw schilderssysteem, elke 16-24 jaar, afhankelijk van eerder toegepaste systemen (ca. elke 4^e vervolgschilderbeurt).

Dakconstructie/uitrusting/afwerking

De dakconstructie wordt beoordeeld voor zover deze zichtbaar is. Beoordeeld wordt de constructieve samenhang, eventuele aantasting (houtrot, houtboorders), doorbuiging en zichtbare lekkages. Dakbedekking en dakranden worden beoordeeld op de staat van onderhoud (leeftijd, craquelé, verwering, begroeiing). Goten en hemelwaterafvoer worden beoordeeld op afschrijving, verkleuring, afwerking (aftimmering) en functioneren (doorbuiging, breuk, lekkages). Schoorstenen worden beoordeeld op metselwerk, voegwerk, afdekplaat en loodketten. Dakramen en lichtkoepels worden beoordeeld op randdetailering, functioneren van glas en eventuele lekkages.

Indien de dakbedekking is verweerd (craquelé, plantengroei, zichtbare inlage, economische afschrijving) kunnen de onderliggende onderdelen (balklaag, dakbeschot) zijn aangetast. Wanneer de onderzijde van de dakconstructie is afgewerkt dient altijd een voorbehoud te worden gemaakt. Aandacht wordt gevraagd voor dorpels van dakterrassen: veelal is de detailering en uitvoering dusdanig eenvoudig dat grote kans op houtaantasting bestaat. Afschrijving van onderdelen gebeurt veelal na 15 jaar (10 jaar garantie, 5 jaar redelijke staat). Dit is echter zeer afhankelijk van de mate van onderhoud (schilderwerk).

Bij pannendaken is het belangrijk dat eventueel kapotte pannen snel vervangen worden. Inboeten noemen we het regelmatig recht leggen van pannen. Losliggende nok- en hoekpannen dienen vastgezet te worden. Belangrijk is dat goten jaarlijks worden schoongemaakt, dit voorkomt verstoppingen, overlopende goten en het verlengt de levensduur van alle gootmateriaal.

Wettelijk is bepaald dat alle daken moeten zijn aangepast aan de ARBO-voorschriften. Dit wil zeggen o.a. aanwezigheid van valbeveiliging, opstelplaats, e.d. Bij vervanging dakbedekking adviseren wij deze voorzieningen gelijktijdig uit te voeren. Aangezien vaak niet duidelijk is welke voorzieningen en tegen welke kosten deze voorzieningen aangebracht worden, neemt PBS Vastgoed een pm-post op in de begroting als signalering.

Platte daken dienen, afhankelijk van de vervuilingsgraad, gemiddeld eens per jaar te worden schoongemaakt. Gelijktijdig kunnen dan kleine gebreken hersteld worden. Een gemiddelde leeftijd voor een platdakbedekking is (afhankelijk van het soort) 20 tot 24 jaar. Sommige daken kunnen eenmalig overlaagd worden waardoor de totale levensduur voor vervanging 40 tot 48 jaar bedraagt. Schoonmaken van lichtkoepels en lichtstraten verlengt eveneens de levensduur.

Interieur (Indien van toepassing)

De grote diversiteit aan materialen die binnen worden toegepast vereisen een specifiek onderhoud. Veel materialen worden op grond van een esthetisch karakter onderhouden. Dit geldt o.a. voor het schilderwerk. Het schilderwerk op de binnenzijde van de houten buitenkozijnen is noodzakelijk om houtrot te voorkomen.

Voor vloerbedekkingen geldt, afgezien van dat esthetische karakter, dat het veilig en niet kapot is.



Zachtboardplafonds zijn met het oog op brandveiligheid (in verkeersruimten) niet meer toegestaan. Systeemplafonds buigen vaak op termijn door; correctie is veelal mogelijk echter niet onbeperkt. Kapotte platen kunnen worden uitgewisseld. Voor oudere platen geldt dat de oorspronkelijk geleverde structuur vaak niet meer verkrijgbaar is.

Technische Installaties

Voor veel technische installaties geldt behalve het regulier onderhoud en periodieke vervangingen dat deze ook aan allerlei wettelijke voorschriften moeten voldoen.

Conform Waterleidingsbesluit dient iedere waterinstallatie vrij te zijn van legionellahaarden (besmetting). Geadviseerd wordt om per gebouw een beheersplan of beheersinstructie op te laten stellen. In dit beheersplan moeten de noodzakelijke aanpassingen omschreven staan en anderzijds moeten de beheersmaatregelen omschreven zijn. Veelal gaat het om onderstaande maatregelen:

- Algemene maatregelen zijn; water koel ($\leq 25^{\circ}\text{C}$) of warm ($> 55^{\circ}\text{C}$) genoeg houden; de temperatuur van warm water apparaten (boilers e.d.) wordt ingesteld op een temperatuur van minimaal 60°C . Thermostaatkranen aan het einde van de leiding ter voorkomen van verbrandingen; het heet en het koud water van wastafels zo dicht mogelijk bij het tappunt laten samenkomen; de capaciteit van de warmwatertoestellen dusdanig kiezen dat het leidingnet gedurende 10 minuten kan worden gespoeld met water van tenminste 70°C ; incl. noodzakelijke aanpassingen + implementatie beheersmaatregelen naar gebruiker en controle op naleving hiervan. Geheel verantwoordelijk van gebruiker.
- Periodieke maatregelen kunnen zijn; voor alle aerosolvormende tappunten geldt thermisch spoelen met minimaal 60 graden bij niet wekelijks gebruik. Verzegeling en keerkleppen brandslanghaspels controleren.
- Aanpassingsmaatregelen kunnen zijn; verwijderen dode leidingstukken of verwijderen niet gebruikte douche. Voor nadere informatie kunt u onze kennisbox op de website raadplegen.

Conform de Wet Milieubeheer (artikel 4.18 van het Activiteitenbesluit) dienen gemeenschappelijke verwarmingsketels (incl. cascadeopstelling) om de 2 jaar te worden gekeurd (SCIOS keuring $>100\text{kW}$; lichte SCIOS keuring $<100\text{kW}$). Daarnaast worden andere eisen gesteld aan ketels gesitueerd als opstelplaats en gesitueerd in een stookruimte. Met betrekking tot het aangegeven bedrag gaan wij uit van een bijgehouden stookboek (logboek). Wij adviseren deze keuringskosten op te nemen in het onderhoudscontract van de cv-ketel.

Voor de verplichte inspectie van elektrische installaties conform NEN 3140 zijn eenmaal per vijf à zes jaar de kosten opgenomen. Aangezien iedere situatie verschillend is, zijn de opgenomen bedragen niet meer dan een indicatie. Voor een eerste keuring wordt een hoger bedrag aangehouden in verband met de kosten voor het in schema brengen van de bestaande installatie. Wij adviseren om ten aanzien van deze wettelijk verplichte keuringen een contract af te sluiten, zodat op basis van een vastgestelde steekproef de installatie jaarlijks wordt gekeurd.

Liftinstallaties dienen om de 18 maanden door het Liftinstituut te worden gekeurd. (Warenwetbesluit Liften - art. 17). Bovendien is hier een wettelijke verplichting tot onderhoud (jaarlijks). Ook voor veiligheidsinstallaties zoals bliksembeveiliging, droge blusleidingen en brandmeldcentrales, e.d. gelden wettelijke voorschriften. Het op niveau houden daarvan is veelal afgedekt in een onderhoudscontract.

Diversen

Asbest

Indien de woning(en) van de VvE dateert van voor 1993 bestaat er een kans op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. In de rapportage worden enkel de door ons (eventueel) herkende asbesthoudende materialen genoemd. Mogelijk zijn er meer asbesthoudende materialen aanwezig dan (eventueel) genoemd. Indien wenselijk kunt u door een gespecialiseerd bedrijf een asbestinventarisatie laten maken. De toepassing van asbesthoudend materiaal in/op gebouwen is niet gevaarlijk voor de gezondheid, dit is alleen gevaarlijk bij breken, boren, zagen en dergelijke, indien er een risico is op het inademen van stofdeeltjes.

Houtvernielers

Indien aanwezig is altijd een specialistisch onderzoek aan te bevelen, dit uit preventief oogpunt. Dit uit laten voeren door een bedrijf met speciaal daarvoor opgeleid personeel. Personeel opgeleid aan de SVO (Stichting Vakopleiding Ongediertebestrijding) en / of EVM (Exameninstituut Voor Milieuhygiëne) gediplomeerd personeel. Houtvernielers zijn houtworm, boktor, zwam, schimmels e.d.

Milieu / Verontreiniging

Aan ons zijn geen meldingen gedaan van eventuele verontreinigingen, er wordt door ons ook geen onderzoek gedaan naar eventuele



PBS VASTGOED
PROJECTEN | BEHEER | SUPPORT

verontreinigingen (specialistisch onderzoek).

VVE Beheer B.V. 000387483 - 11



**P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam**

Algemene Objectgegevens

Code

Code P2018070013

Object

Naam VvE 4046 Goereesestraat 81/83

Aantal eenheden 6

Adres Goereesestraat 81/83

Postcode 3038 DE

Plaats Rotterdam

Inspecteur De heer H. Steens

Inspectiedatum 27-7-2018

Opdrachtgever

Naam VVE Beheer Rijswijk

Contactpersoon Dhr J. Krijenberg

Adres Ampèrelaan 4

Postcode 2289 CD

Plaats Rijswijk

Postadres Postbus 1192
2280 CD Rijswijk

Telefoon 070-3993142

E-mailadres onderhoud@vve-beheer.nl

Notitie PBS Vastgoed heeft met zorgvuldigheid deze prognose opgesteld waarbij in beginsel het uitgangspunt is om onderhoud zoveel als mogelijk te bundelen en hiermee de bereikbaarheidskosten t.b.v. noodzakelijk onderhoud zo laag mogelijk te houden.

Achtergevel is maar beperkt opgenomen, geen toegang via de benedenbewoners kunnen verkrijgen.

Technisch

Voorgevel locatie Oost

Monumentaal N.v.t.

Ligging van het object Stedelijk

Bouwjaar 1947

Financieel

Prijspeil 2-1-2018

31-7-2018

4046 VvE Goereesestraat 81-83 Rotterdam

12

PBS Vastgoed is een handelsnaam van VBR groep te Vlaardingen.

VVE Beheer B.V. 000387483 - 12



P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Algemene Objectgegevens	
BTW	De bedragen in de begrotingen zijn inclusief BTW
BTW tarief	Hoog/Laag tarief is toegepast: Hoog = 21,0%; Laag = 6,0%
Overige	
Niet te inspecteren onderdelen	De onderstaande punten konden tijdens de keuring niet of deels geïnspecteerd/ beoordeeld worden, te weten: Alle elementen gewaardeerd met conditiescore 9.
Opmerkingen eigenaar	Voor de opname is er een gesprek geweest met de heer Van der Linden en deze verteld het een en ander over het onderhoud en verschaft ons toegang. De hoeveelheden hebben we overgenomen uit het bestaande MJOP (code 2011013)
Opmerkingen	Algemeen: In het opgestelde MJOP wordt altijd de splitsingsakte/reglement als leidraad gehanteerd. Indien er nadien andere afspraken zijn overeengekomen (tijdens ALV) zal dit in het MJOP tekstueel worden toegelicht welke elementen er zijn uitgezonderd. In het MJOP zijn deze elementen echter niet uitgezonderd i.v.m. de rechtsgeldigheid en jurisprudentie. Een voorbeeld hiervan kunt u nalezen op www.vanvanriet.nl/publicaties/zelfwerkzaamheid-afwijking-van-splitsingsakte-vve . In het huidige MJOP zijn alleen kosten opgenomen voor bouwkundig/ installatietechnische componenten. Alle lopende onderhoudscontracten (incl. controles/ verplichte keuringen/ abonnementen), reserveringen, verzekeringen e.d. zijn opgenomen bij het administratieve beheer van de VvE beheerder (exploitatiekosten). Hierdoor worden de kosten zuiver en inzichtelijk gehouden ten aanzien van de diverse kostencomponenten. De huidige reservering is onbekend en fictief op € 0,- gezet.
Weersgesteldheid	onbewolkt, 26 °C, 3 Bft

VvE Beheer B.V. 000387/483 - 13



Elementenoverzicht

P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83

Goereesestraat 81/83
3038 DE Rotterdam

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Locatie: De plaats waar het element zich bevindt.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Conditie: Deze geeft de conditie van de bouwkundige staat weer en is als volgt opgebouwd:

- | |
|---------------------------|
| 1 = Uitstekende conditie |
| 2 = Goed |
| 3 = Redelijk |
| 4 = Matig |
| 5 = Slecht |
| 6 = Zeer slecht |
| 8 = Nader onderzoek nodig |
| 9 = Niet te inspecteren |

De navolgende bouwkundige en installatietechnische elementen zijn tijdens de keuring aangetroffen en gewaardeerd conform NEN 2767.

VvE Beheer B.V. 000387483 - 14



**P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam**

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Gevels			
Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk	Gevels	185,00 m2	3
Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk	zijgevel	70,50 m2	3
Gietijzeren ventilatieroosters, begane grond	Gevels	6,00 st	4
Gevelconstructie betonlatei	Gevels	57,00 m1	1
Gevelafdekking beton	Zijgevel	10,00 m1	3
Raamdoorpels	Achtergevel	57,00 m1	3
Loodslabben (voetlood) loden slabben (20 ponds loodzwaarte)	Zijgevel	10,00 m1	3
Hijsbalk beton	Gevels	2,00 st	3
Hemelwaterafvoer pvc	gevels	24,00 m1	3
Leidingen hemelwaterafvoer algemeen binnen	Interieur	1,00 pst	9
Balkons			
Balkonconstructie beton	gevels	16,00 m2	2
Balkon afwerking coating	Exterieur	12,00 m2	2
Hekwerk metaal	Balkons	16,00 m1	2
Balkon doorvoer	Balkons	4,00 st	2
Buitenkozijnen			
Kozijn&raam buiten hout	Gevels	70,50 m2	3
Kozijn&raam buiten hout geen VvE	Gevels	36,50 m2	2
Kunststof gevelkozijnen, incl. draaiende delen (ramen/deuren) geen VvE	Gevels	26,00 m2	2
Deurdranger	Algemene ruimte	1,00 st	3
Daken			
Dakconstructie hout totaal/hellend dak	Dak	1,00 pst	9
Panlatten en betengeling hout hellende daken	Dak	107,00 m2	3
Dakpan keramisch	Dak	107,00 m2	3
Nokvorsten keramisch	Dak	13,50 m1	3
Dakkapel constructief zink totaal	Dak	1,00 st	4
Bakgoot zinken bekleding	Dak	28,00 m1	3
Verholten goot zink	Dak	10,00 m1	3
Boeliboord hout	Dak	30,00 m1	3

31-7-2018

4046 VvE Goereesestraat 81-83 Rotterdam

15

PBS Vastgoed is een handelsnaam van VBR groep te Vlaardingen.

VvE Beheer B.V. 000387483 - 15



P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Houten overstek	Dak	28,00 m1	3
Schoorstenen			
Schoorsteen metselwerk incl. voegwerk	Dak	5,00 st	2
Buitschilderwerk			
Buitschilderwerk diversen hout dekkend	Gevels	80,00 m2	4
Buitschilderwerk beton	Gevels	24,40 m2	2
Binnenschilderwerk deur hout dekkend	Trappenhuis	12,00 st	2
Buitschilderwerk hekwerk metaal	Gevels	8,00 m1	2
Binnenwanden			
Wandafwerkingbeton emaille	Algemene ruimte	21,00 m2	2
Wandafwerking stucwerk	Algemene ruimte	60,00 m2	1
Vloeren			
Vloerafwerking tegels	Trappenhuis	36,00 m2	3
Plafonds			
Plafondafwerking stucwerk	Algemene ruimte	50,00 m2	2
Binnenkozijnen			
Kozijn portiek hout	Algemene ruimte	19,00 m2	2
Binnendeur won.toeg. hout	Algemene ruimte	6,00 st	2
Bergingsdeur hout	Berging	6,00 st	2
Binnentrappen			
Binnentrappen beton met bordessen	Algemene ruimte	1,00 pst	3
Binnentraphek metaal	Algemene ruimte	25,00 m2	2
Inrichting			
Postvoorziening postkast eenvoudig	Entree	1,00 st	3
Binnenschilderwerk			
Binnenschilderwerk kozijnen hout	Algemene ruimte	27,00 m2	2
Binnenschilderwerk metalen leuning	Algemene ruimtes	29,00 m2	2
Binnenschilderwerk houten postkast	Algemene ruimtes	1,00 st	3
Binnenschilderwerk sauswerk	Algemene ruimte	131,00 m2	2
Gas, water en sanitair			
Gasleidingnet compleet	Interieur	1,00 pst	9

VvE Beheer B.V. 000387483 - 16



PBS VASTGOED

PROJECTEN | BEHEER | SUPPORT

P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
Waterleidingnet compleet	Algemene ruimte	1,00 pst	9
Vulafvoervoorziening			
Binnenriolering	Algemeen	1,00 pst	9
Elektrische-installaties			
Meterkast	Entree	1,00 st	9
Elektra bedrading	Algemene ruimte	1,00 pst	9
TL-armaturen algemeen	Algemene ruimte	9,00 st	3
Deurmeldinstallatie totaal	Entree	1,00 st	9
Huistelefoon-installatie eenvoudig	Algemene ruimte	6,00 st	1
Diversen			
Bouwkundig adviseur	Algemeen	1,00 pst	9
Bereikbaarheidskosten	Algemeen	1,00 pst	9
Onderhoud onvoorzien	Algemeen	1,00 pst	9
Staartkosten			
Bouwbegeleiding grootonderhoud	Algemeen	1,00 pst	9

VvE Beheer B.V. 000387483 - 17



Bevindingen NEN 2767

P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83

Goereesestraat 81/83
3038 DE Rotterdam

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Prijs per eenheid: De gehanteerde prijs per eenheid.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = Zeer slecht

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren

VvE Beheer B.V. 000387483 - 18

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)

Printdatum: 31-7-2018

Bij bevindingen vindt u een overzicht van gebreken, opmerkingen of aandachtspunten die tijdens de inspectie zijn geconstateerd met de eventueel daaraan gerelateerde kosten tot herstel.



P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Conditie 4

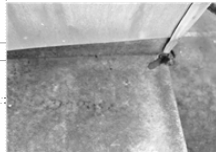
Dakkapel constructief zink totaal

Dak
B5EW01 einde technische levensduur

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	5	4	

Activiteit:	2018	Hvh	Totaal
Vervangen		1,00 pst	€ 968

Tijdens de opname hebben we geconstateerd dat het zink aan het eind is van de technische levensduur. We adviseren om het zinkwerk te vervangen



Conditie 3

Gewelconstuctie metselwerk incl. platvol voegwerk

Zijgevel
B2SM04 Erosie, verwerking, verzanding

Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	

Activiteit:	2018
-------------	------

Vervangen

Het voegwerk aan de zijgevel is aan het verzanden waardoor de kans op vochtdoorslag toeneemt. Wij adviseren om het voegwerk te vervangen. Naarmate je hoger gaat wordt het voegwerk ook steeds slechter. Er dient ook aandacht te zijn voor de loshangende amkapping van de markiezen.

Algemeen: Bij steens of anderhalf steens (massief) metselwerk is er altijd kans op vochtdoorslag. Eventueel laten impregneren. Reparaties van scheurvorming kunnen repeterend zijn. Zacht voegwerk altijd binnen 10 jaar laten vervangen. Los, uitgevallen en uitgesleten voegwerk altijd laten repareren. Ook waterslagen dienen op deze wijze behandeld te worden.

Voegwerk wordt beoordeeld op staat van verwerking, ontbrekende delen en verzanding. Uitgesleten voegwerk kan plaatselijk gerepareerd worden, hierbij bestaat echter de kans op kleurverschil.





P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Conditie 3				
Gevelafdekking beton				
Kopgevel				
B2SM05 Onvoldoende wapeningsdekking				
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Serius	2	4	3	
Activiteit: 2018 Hvh				
Herstellen 1,00 pst				
Tijdens de opname hebben we geconstateerd dat de betonnen afdekkers beschadigd zijn. Ten gevolge van roestend wapeningsijzer worden er stukken van af gedrukt.				
				
				
				
Conditie 2				
Schoorsteen metselwerk incl. voegwerk				
Dak				
B8EC01 Loszittend loodslabbe				
Ernst	Intensiteit	Omvang	Conditie	Risico/prioriteit
Ernstig	2	2	2	
Activiteit: 2018 Hvh Totaal				
Herstellen 1,00 pst € 666				
Tijdens de opname hebben we geconsteerd dat de nieuw aangebrachte loodslabbe van de schoorsteen niet elkaar voldoende afdekken. Tevens dient roestend wapeningsijzer van de afdekplaat, behandeld te worden. Tegelijk met de andere dakwerkzaamheden herstellen				
				
				
				
				

Totaal object

€ 1.634

VvE Beheer B.V. 000387483 - 20



Jaarplan 2018

P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83

**Goereesestraat 81/83
3038 DE Rotterdam**

Toelichting:

Element: Een omschrijving van de bouwkundige of installatietechnische elementen die onderhoudsgevoelig zijn.

Gebrek: Een verkorte omschrijving van het geconstateerde gebrek/bevinding.

Locatie: De plaats waar het element of gebrek zich bevindt.

Handeling/Activiteit: Een verkorte omschrijving van de activiteiten die in het genoemde jaar moeten worden uitgevoerd.

Hoeveelheid/eenheid: Het aantal met de betreffende meeteenheid dat onderhouden moet worden.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de hoeveelheid te vermenigvuldigen met de prijs per eenheid.

De regels die zijn gemarkeerd met een blokje zijn in het hoofdstuk Bevindingen/gebreken verder uitgewerkt. De overige regels zijn planmatig.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2019).

Printdatum: 31-7-2018

Het jaarplan dient als leidraad voor technisch beheer en omvat een totaaloverzicht van alle uit te voeren werkzaamheden van één uitvoeringsjaar met de daaraan gerelateerde kosten.

VVE Beheer B.V. 000387483 - 21



P2018070013 • VvE 4046 Goereesestraat 81/83
Goereesestraat 81/83 • Rotterdam

Element/Locatie	Handeling - Gebrek	Hvh Ehd	2018
01 Gevels			
■ Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk zijgevel	Vervangen	0,00 m2	€ 0
Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk zijgevel	Erosie, verwerking, verzanding		
Gevelconstructie metselwerk incl. platvol voegwerk	Vervangen voegwerk (inclusief technisch reinigen) incl. incidenteel inboeten metselwerk	70,50 m2	€ 4.095
Gietijzeren ventilatieroosters, begane grond	Ontroesten en isoleren ventilatie roosters i.c. schildercyclus	6,00 st	€ 261
Gevels			
■ Gevelafdekking beton Zijgevel	Herstellen	1,00 pst	€ 0
Gevelafdekking beton	Onvoldoende wapeningsdekking		
Gevelafdekking beton	Incidenteel herstel -of deel vervangen gevelafdekking beton	10,00 m1	€ 1.513
Zijgevel			
05 Daken			
Panlatten en betengeling hout hellende daken Dak	Incidenteel herstel -of deel vervangen daktengels/panlatten	107,00 m2	€ 1.112
Dakpan keramisch	Inboeten dakpan keramisch exclusief panlatten (controle/uitsorteren/plaatselijk vervangen)	1,00 pst	€ 908
Dak	Beschadigde dakpannen		
■ Dakkapel constructief zink totaal Dak	Vervangen einde technische levensduur	1,00 pst	€ 968
Boelboord hout	Incidenteel herstel -of deel vervangen boelboord hout	30,00 m1	€ 841
Dak			
06 Schoorstenen			
■ Schoorsteen metselwerk incl. voegwerk Dak	Herstellen Loszittend loodslabbe	1,00 pst	€ 666
09 Buitenschilderwerk			
Buitenschilderwerk diversen hout dekkend Gevels	Schilderwerk hout dekkend	80,00 m2	€ 3.121
43 Vuilafvoorziening			
Binnenriolering Algemeen	Camerainspectie van de leidingen	1,00 pst	€ 605
61 Diversen			
Bereikbaarheidskosten Algemeen	Kosten bereikbaarheid Incidenteel / periodiek onderhoud	1,00 pst	€ 1.755
69 Staartkosten			
Bouwbegeleiding grootonderhoud Algemeen	Bouwbegeleiding grootonderhoud	0,04 pst	€ 651
Totaal object			€ 16.495

VvE Beheer B.V. 000387483 - 22

Overzicht 15 - Jarenplan (Hoofdgroepen)

P2018070013 - VVE 4046 Goereessestraat 81/83

Goereessestraat 81/83
3038 DE Rotterdam

Toelichting:

Onschrijving: De onschrijving van de hoofdgroepen, bijvoorbeeld Klimaatinstallaties.

Prijs: Deze prijzen zijn de totalen per hoofdgroep.

Totaal: Deze prijs wordt uitgerekend door de totalen van de betreffende groepen (bijvoorbeeld "Klimaatinstallaties") over een aantal jaren bij elkaar te tellen.

Alle prijzen zijn inclusief BTW - (hoog/laag BTW tarief is toegepast)
De bedragen in deze begroting zijn jaarlijks geïndexeerd met 2 Procent (vanaf 2019).

Printdatum: 31-7-2018

Het 15-jarenplan omvat een totaaloverzicht van alle uit te voeren werkzaamheden met de daaraan gerelateerde kosten voor een periode van 15 jaar.

31-7-2018

4046 VVE Goereessestraat 81-83 Rotterdam

PBS Vastgoed is een handelsnaam van VBE groep te Vlaardingen.

VVE Beheer B.V. 000387483 - 23

PBS VASTGOED

PROJECTEN | BEHEER | SUPPORT

P2018070013 - VVE 4046 Goeressestraat 81/83

Goeressestraat 81/83 - Rotterdam

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Code	Hoofdgroep															
01	Gevels	€ 5.889					€ 552						€ 537			€ 6.957
02	Balkons												€ 2.762			€ 2.762
03	Buiterkozijnen											€ 267				€ 267
05	Daken	€ 3.828		€ 1.259			€ 191						€ 6.290			€ 11.568
06	Schoorstenen	€ 666											€ 767			€ 1.433
09	Buiter Schilderwerk	€ 3.121					€ 5.080					€ 1.344	€ 4.335			€ 13.881
21	Binnenwanden															€ 0
22	Vloeren											€ 1.083				€ 1.083
23	Plafonds											€ 1.019				€ 1.019
24	Binnenkozijnen															€ 0
25	Binnentrappen											€ 361				€ 361
26	Inrichting											€ 280				€ 280
29	Binnenschilderwerk											€ 5.997				€ 5.997
42	Gas, water en sanitair											€ 376				€ 376
43	Vuilafovoorziening	€ 605											€ 767			€ 1.372
44	Elektrische installaties											€ 2.031			€ 1.306	€ 3.337
61	Diversen	€ 1.755					€ 1.202				€ 1.327					€ 4.284
69	Saankosten	€ 651					€ 255					€ 558	€ 643			€ 2.107
Totaal object		€ 16.495	€ 0	€ 1.259	€ 0	€ 0	€ 1.202	€ 6.077	€ 0	€ 0	€ 1.327	€ 13.317	€ 16.102	€ 0	€ 1.306	€ 57.085

Logo

Product Line A | Product Line B | Product Line C

Global Performance Overview - Q3 2024									
Region		Market Segment		Product Line		Sales Volume		Revenue	
Continent	Country	Category	Sub-Category	Item Type	SKU	Units Sold	Price Point	Q3 Total	YTD Total
01	North America	Consumer Electronics	Smartphones	Flagship Smartphone	SM-001	150,000	\$1,200	\$180,000	\$1,200,000
				Mid-range Smartphone	SM-002	200,000	\$800	\$160,000	\$1,600,000
				Budget Smartphone	SM-003	250,000	\$400	\$100,000	\$1,000,000
		Wearables	Smartwatches	Smartwatch Series A	SW-004	80,000	\$250	\$20,000	\$200,000
				Smartwatch Series B	SW-005	120,000	\$150	\$18,000	\$180,000
	Europe	Consumer Electronics	Smartphones	Flagship Smartphone	SM-001	120,000	\$1,200	\$144,000	\$1,200,000
				Mid-range Smartphone	SM-002	180,000	\$800	\$144,000	\$1,600,000
				Budget Smartphone	SM-003	220,000	\$400	\$88,000	\$1,000,000
		Wearables	Smartwatches	Smartwatch Series A	SW-004	60,000	\$250	\$15,000	\$200,000
				Smartwatch Series B	SW-005	90,000	\$150	\$13,500	\$180,000
02	Asia Pacific	Consumer Electronics	Smartphones	Flagship Smartphone	SM-001	180,000	\$1,200	\$216,000	\$1,200,000
				Mid-range Smartphone	SM-002	220,000	\$800	\$176,000	\$1,600,000
				Budget Smartphone	SM-003	280,000	\$400	\$112,000	\$1,000,000
		Wearables	Smartwatches	Smartwatch Series A	SW-004	100,000	\$250	\$25,000	\$200,000
				Smartwatch Series B	SW-005	150,000	\$150	\$22,500	\$180,000
	South America	Consumer Electronics	Smartphones	Flagship Smartphone	SM-001	100,000	\$1,200	\$120,000	\$1,200,000
				Mid-range Smartphone	SM-002	150,000	\$800	\$120,000	\$1,600,000
				Budget Smartphone	SM-003	200,000	\$400	\$80,000	\$1,000,000
		Wearables	Smartwatches	Smartwatch Series A	SW-004	50,000	\$250	\$12,500	\$200,000
				Smartwatch Series B	SW-005	75,000	\$150	\$11,250	\$180,000
03	Africa	Consumer Electronics	Smartphones	Flagship Smartphone	SM-001	80,000	\$1,200	\$96,000	\$1,200,000
				Mid-range Smartphone	SM-002	120,000	\$800	\$96,000	\$1,600,000
				Budget Smartphone	SM-003	160,000	\$400	\$64,000	\$1,000,000
		Wearables	Smartwatches	Smartwatch Series A	SW-004	30,000	\$250	\$7,500	\$200,000
				Smartwatch Series B	SW-005	45,000	\$150	\$6,750	\$180,000
	Oceania	Consumer Electronics	Smartphones	Flagship Smartphone	SM-001	60,000	\$1,200	\$72,000	\$1,200,000
				Mid-range Smartphone	SM-002	90,000	\$800	\$72,000	\$1,600,000
				Budget Smartphone	SM-003	120,000	\$400	\$48,000	\$1,000,000
		Wearables	Smartwatches	Smartwatch Series A	SW-004	20,000	\$250	\$5,000	\$200,000
				Smartwatch Series B	SW-005	30,000	\$150	\$4,500	\$180,000
04	Middle East	Consumer Electronics	Smartphones	Flagship Smartphone	SM-001	70,000	\$1,200	\$84,000	\$1,200,000
				Mid-range Smartphone	SM-002	110,000	\$800	\$88,000	\$1,600,000
				Budget Smartphone	SM-003	140,000	\$400	\$56,000	\$1,000,000
		Wearables	Smartwatches	Smartwatch Series A	SW-004	18,000	\$		



PBS 1010013 - VVE 4466 Deensestraat 81/83

		2011		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361	3362	3363</
--	--	------	--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

[illegible]

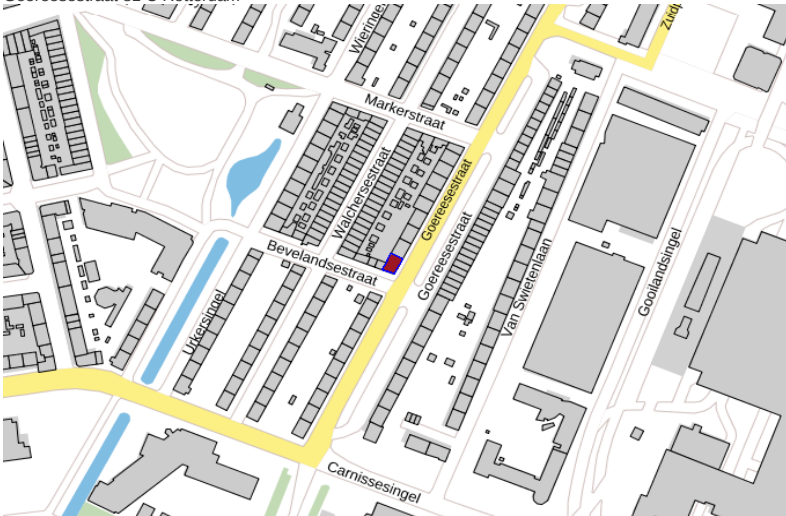
Bijlage

43626_Opgave BAG.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Goereessestraat 81 C Rotterdam



Pand

ID	0599100000628839
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1950
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	08-02-2016
Documentdatum	08-02-2016
Documentnummer	Corsanr.16/3918
Mutatiedatum	08-02-2016

Verblijfsobject

ID	0599010000013710
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	47 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1975

Documentdatum 01-01-1975
Documentnummer Pandkaart 701078
Mutatiedatum 27-08-2010
Gerelateerd hoofdadres 0599200000277842
Gerelateerd pand 0599100000628839
Locatie x:092903.850, y:433566.000

Nummeraanduiding

ID 0599200000277842
Postcode 3083DE
Huisnummer 81
Huisletter C
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 12-03-2010
Documentdatum 12-03-2010
Documentnummer B&W10/2145
Mutatiedatum 27-08-2010
Gerelateerde openbareruimte 0599300000000883

Openbare Ruimte

ID 0599300000000883
Naam Goereesestraat
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 01-07-1948
Documentdatum 01-07-1948
Documentnummer Gem.blad 1948/4414-3
Mutatiedatum 27-08-2010
Gerelateerde woonplaats 3086

Woonplaats

ID 3086
Naam Rotterdam
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 18-02-2010
Documentdatum 18-02-2010
Documentnummer Corsa nr. 10/532
Mutatiedatum 27-08-2010

Bronhouder

ID 0599
Naam Rotterdam

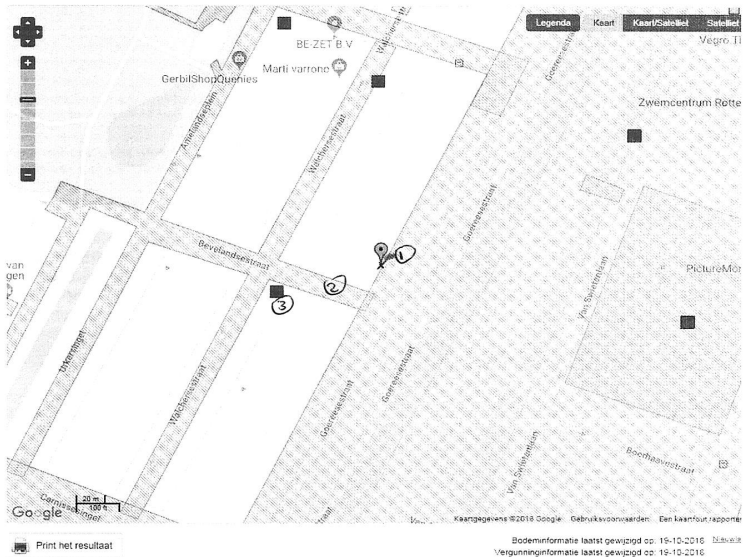
Bijlage

43626_Opgave Bestemming.pdf

Bijlage

43626_opgave bodem.pdf

Opgave bodeminformatie: Goereessestraat 81c te Rotterdam



De informatie voor zover deze specifiek door DCMR is aangetekend bij het onderhavige registergoed is deels toegevoegd en volledig in te zien op het internet; informatie omtrent van de naastgelegen en overige nabij gelegen percelen is in te zien op het internet (zie link <http://dcmr.gisinternet.nl/>)

1.

Zuidplein (Plangebied Hart van Zuid)

Adres	Zuidplein (Plangebied Hart van Zuid) Zuidplein Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	Potentieel Ernstig
Vervolg	Uitvoeren NO

Besluiten

Datum	Besluit	Status	Document
-------	---------	--------	----------

02-03-2017 Geen vervolg (geen adm Nazorg) Definitief 999927954 (niet downloadbaar)

→ deels toegevoegd

Rapporten

- * Basis
- * Details

	Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau	Rapportnummer	
1	14-12-2016	Verkennd onderzoek NEN 5740	Dibec	9999247102	
2	22-04-2016	Verkennd onderzoek NEN 5740	Dibec	9999249232	
	Asbest	Vervolg	Max. overschrijding grond	Max. overschrijding grondwater	Max. overschrijding samenstellingswaarden Besluit bodemkwaliteit
1	Niet onderzocht	Voldoende onderzocht			
2	Aanwezig	Uitvoeren NO			

2.

Bevelandsestraat

Adres	Bevelandsestraat Bevelandsestraat Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolg	Voldoende onderzocht

Besluiten

Datum	Besluit	Status	Document
05-10-2015	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief	22018480

→ deels toegevoegd

Rapporten

- * Basis
- * Details

	Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau	Rapportnummer	
1	20-07-2015	Verkennd onderzoek NEN 5740	Stadsontwikkeling	21990407	
	Asbest	Vervolg	Max. overschrijding grond	Max. overschrijding grondwater	Max. overschrijding samenstellingswaarden Besluit bodemkwaliteit
1		>AW	>T		

(Historische) bedrijfsactiviteiten

Bedrijf	Beginjaar	Eindjaar
onbekend	onbekend	onbekend

3.

Bevelandsestr 8

Adres	Bevelandsestr 8 Rotterdam (Rotterdam)
-------	--

(Historisch) verdachte activiteiten



Bedrijfsnaam	Beginjaar	Eindjaar	Activiteit
	onbekend	onbekend	onverdachte activiteit

Bijlage

43626_Opgave dataland basisrapport.pdf



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer	Goereesestraat 81C
Postcode en woonplaats	3083DE Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Wijk	Charlois
Buurt	Carnisse
WOZ-objectnummer	059900151666
Kadastrale aanduiding	CLSH02795G0000 CLSH03245A0003

OBJECT

Objectstatus	Object in gebruik
Bouwjaar	1950
Oppervlakte BAG	47 m2
Omschrijving vergunde verbruik	woonfunctie
Complexrelatie	6
WOZ-object 059900151666	
Oppervlakte WOZ wonen	47 m2
Gebruiksklasse	Meergezinswoning
Monumentaanduiding	Geen monument / Onbekend
Feitelijk gebruik	wonen: gestapeld

OBJECTINDELING

Woningtype	Gesloten portiekwoning
Oppervlakte per bouwlaag	02 47
Aantal kamers	3
Aantal kamers > 8m2	1
Aantal kamers 6-8 m2	1
Aantal kamers 5-6 m2	0
Aantal woonlagen	1
Oppervlakte woonkamer	16.25 m2
Ligging woonkamer	2
Bouwlaag toegangsdeur	2
Breedte woning	6.75 m
Diepte woning	10 m

Rapportnummer: 1407794
3083DE/81C

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
17-10-2018 16:37

Pagina 1 van 2

PLATTEGROND

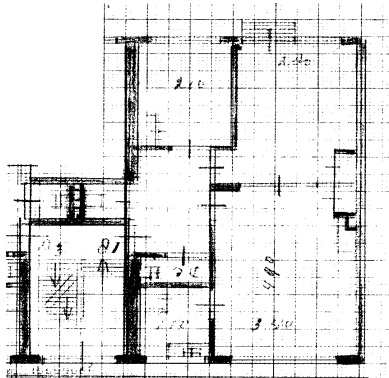
Plattegrond(en) van gemeente Rotterdam worden in de bijlage weergegeven.

I. Bhawan
17-10-2018 16:37

Rapportnummer: 1407794
3083DE/81C

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
17-10-2018 16:37

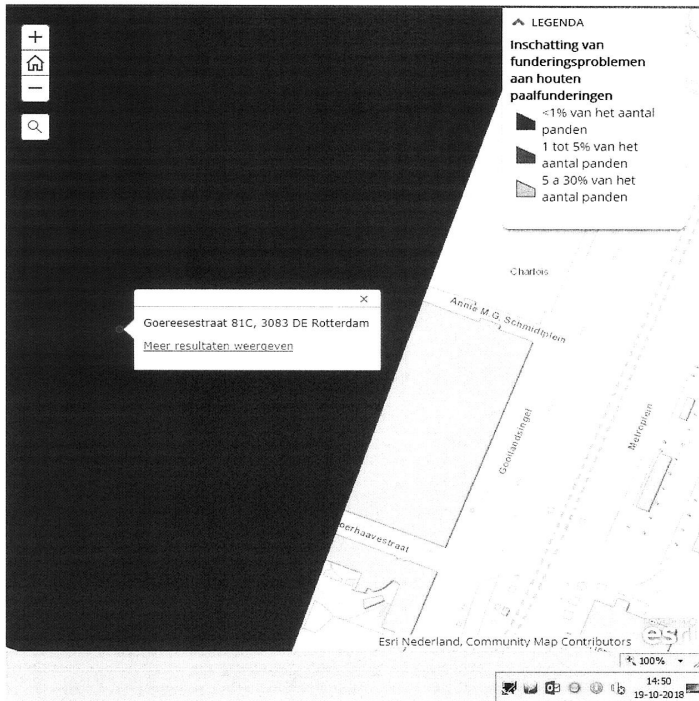
Pagina 2 van 2



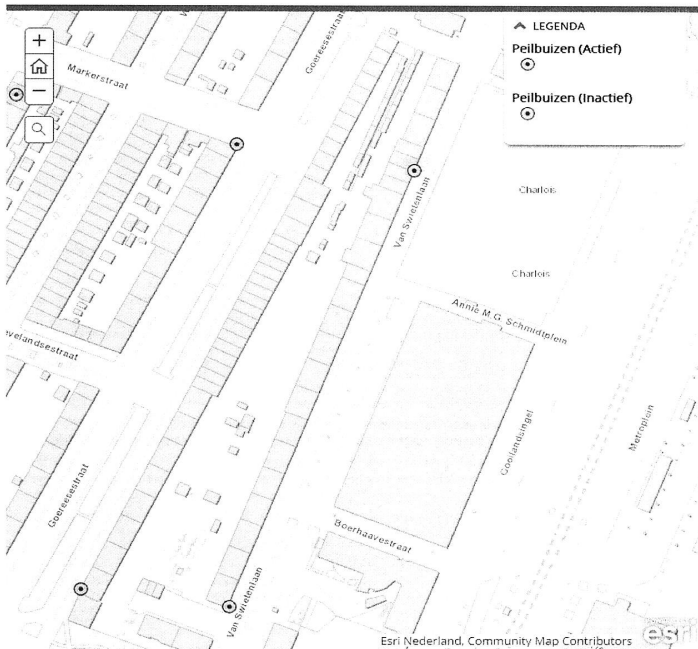
Bijlage

43626_opgave fundering.pdf

Fundering: Goereesestraat 81c te Rotterdam







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

Bijlage

43626_opgave gemeente.pdf

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: veiling Goereesestraat 81C te 3083 DE Rotterdam / onze ref: PB/18.0233

Van: _SO_BWT_Fondsbeheer

Verzonden: dinsdag 16 oktober 2018 8:59

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemaLinssen.nl>

Onderwerp: RE: veiling Goereesestraat 81C te 3083 DE Rotterdam / onze ref: PB/18.0233

Geachte mevrouw Bhawan,

Het adres Goereesestraat 81-C te 3083 DE Rotterdam komt niet voor in de PWVB subsidie database.

Met vriendelijke groet,

Fondsbeheer
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning
Team BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
Website www.rotterdam.nl

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen [<mailto:bhawan@fokkemaLinssen.nl>]

Verzonden: donderdag 11 oktober 2018 16:14

Aan: _SO_BWT_Fondsbeheer

Onderwerp: veiling Goereesestraat 81C te 3083 DE Rotterdam / onze ref: PB/18.0233

Geachte heer, mevrouw,

Bij mij is in behandeling de veiling van de **Goereesestraat 81C te 3083 DE Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, complexaanduiding 3245-A, appartementsindex 3. Graag verneem ik van u of dit adres op de lijst van subsidie en/of renovatie staat.

Met vriendelijke groet,

Indra Bhawan,



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

Petra van Biezen | Fokkema Linssen Notarissen

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen
Verzonden: donderdag 25 oktober 2018 18:08
Aan: Petra van Biezen | Fokkema Linssen Notarissen
Onderwerp: FW: Goereesestraat 81c te 3083 DE Rotterdam / onze ref: PB/18.0233, veiling
Bijlagen: HYP4-CLS00-H-3245-A-3-2018-10-09.pdf

Van: J
Verzonden: woensdag 24 oktober 2018 11:41
Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>
Onderwerp: Goereesestraat 81c te 3083 DE Rotterdam / onze ref: PB/18.0233, veiling

Geachte mevrouw Bhawan,

Naar aanleiding van uw verzoek om nadere informatie over een registergoed, kunnen wij uitsluitend doorgeven of er openstaande dossiers en/of een publiekrechtelijke beperking krachtens de Woningwet op een adres/object rusten. Inzake het adres/object, gelegen aan de Goereesestraat 81 C te Rotterdam (kadastraal Charlois, H, 3245 A3), deel ik u het volgende mee:

Geen aanschrijvingen/geen dossiers

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

Tevens zijn er **geen** openstaande dossiers.

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

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Juridisch Administratief Medewerker
 Gemeente Rotterdam
 Stadsontwikkeling
 Afdeling BWT Noord
 Team BWT Noord
 De Rotterdam, Wilhelminakade 179
 Postbus 1130 3000 BC Rotterdam

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen [<mailto:bhawan@fokkemalinssen.nl>]
Verzonden: donderdag 11 oktober 2018 16:15
Aan: _SO_BWT
Onderwerp: veiling Goereesestraat 81c te 3083 DE Rotterdam / onze ref: PB/18.0233

Geachte mevrouw,

Met betrekking tot de veiling van de **Goereesestraat 81C te 3083 DE Rotterdam**, verzoek ik u mij mede te delen of er een concept-aanschrijving en/of een dossier rust op bovengenoemd registergoed.

Bijlage

43626_opgave VvE en notulen.pdf



Notariskantoor: Fokkema Linssen Notarissen
Email: bhawan@fokkema-linssen.nl

Rijswijk, 15 oktober 2018
VvE nr: D4046

Notanummer: 18 - 1645 AB
Uw dossiernummer: PB/18.0233

VvE: Goereesestraat 81/83
Te: Rotterdam

Weledelgestrenge heer/mevrouw,

Als bestuurder/administrateur van bovengenoemde Vereniging van Eigenaren verzoeken wij u uw medewerking te verlenen bij de overdracht van het hieronder aangegeven appartementsrecht;

Appartement: Goereesestraat 81 C
Transportdatum: 5 december 2018
Verkoper:
Koper:
Bijdrage : € 105,00 per maand

Wij verzoeken u ons in kennis te stellen indien bovenstaande gegevens niet correct zijn. Met het onderstaande dient bij de overdracht rekening gehouden te worden:

1. Het totaal openstaand saldo van de verkoper als hieronder vermeld. De maand waarin het transport plaatsvindt wordt door de VvE in rekening gebracht aan de verkoper; de daarop volgende maand aan de koper. Wij verzoeken u een gedeelte van de maand waarin het transport plaatsvindt te verrekenen tussen koper en verkoper.

Gelieve voor een actueel openstaand saldo contact op te nemen met

Vornoemd saldo kan worden overgemaakt op **rekeningnummer NL52 RABO 0166 1316 01 ten name van bovengenoemde VvE.**

2. Ex art. 5:122 lid 3 BW delen wij u mede dat koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de periodieke bijdrage van het lopende en voorafgaande boekjaar, conform opgave RST advocaten. Deze opgave geldt als verklaring in de zin van art. 5:122 lid 5 BW.

Wij verzoeken u vriendelijk doch met klem om:

- direct voorafgaand aan het transport nogmaals telefonisch navraag te doen bij VVE Beheer B.V. of de in deze opgaaf genoemde bedragen nog actueel zijn, te denken valt bijvoorbeeld aan zeer recente vergaderbesluiten waaruit een extra bijdrage volgt;
- ons per email mutaties@vve-beheer.nl te informeren nadat het transport heeft plaatsgevonden; middels een kopie van de leveringsakte
- ons het nieuwe adres van de verkoper mede te delen.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 399 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



De voorzigen, eenbedrijfs en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van
Vereniging van Eigenaren van de Boer en de Erver nummer 402 bij de K.v.K. Een l'ing
gebeurtenis vervoerden van de l'ing. Alsdit veld is de l'ing veld
K.v.K. Een Haag nummer: 27084021. BTW nummer: NL50487617021



VvE: Goereesestraat 81/83
Te: Rotterdam

Rijswijk, 15 oktober 2018

3. Bijgaand treft u aan de balans zoals die onderdeel uitmaakt van het door de bovengenoemde VvE **laatst vastgestelde jaarstuk 2017**, waarvan onderdeel uitmaakt/uitmaken de reserve(-s) als bedoeld in art. 5:122 lid 6 BW. Tevens gaat hierbij de verdeling van de bijdragen, waarin is weergegeven wat het aandeel van de verkoper in betreffende reserve(-s) is. Deze opgave geldt als verklaring in de zin van art. 5:122 lid 6 BW.
4. Tenslotte verzoeken wij u aan koper en verkoper onderstaande bedragen in rekening te brengen.
 - aan de verkopende partij € 119,79 inzake mutatiekosten eigendomsovergang
 - aan de kopende partij € 119,79 inzake informatie- en toetredingskosten

U gelieve het totaalbedrag ad € 239,58 over te maken op rekeningnummer NL54 INGB 0004 8097 63 ten name van ons kantoor onder vermelding van notanummer: 18 - 1645 AB.

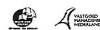
Met dank voor uw medewerking tekenen wij met vriendelijke groot.

namens de Verenigde Administratiekantoren
voor VVE Beheer B.V.

mw. A. Kelai

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, antwoorden en tot stand gekomen overeenkomsten ten betrefve van Verreningen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4793 bij de K.v.K. Daerhaag gedeponeerde normen van toepassing. Hieromtrent wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. De K.v.K. Daerhaag nummer: 27284232. BTW nummer: NL004981317B01



VvE: Goeneesestraat 81/83
Te: ROTTERDAM

VVE Beheer B.V. 12 oktober 2018
VvE nr: D4046
Balans
Pagina 1

Boekjaar: 01/01/2017 - 31/12/2017

Debet	Balans per 31/12/2017			Credit
11 Nog te ontv gelden	€	125,09	2 Res gr onderhoud	€ 11.097,63
15 Nog te ontv bijdr	€	2.929,96	10 Nog te bet rek	€ 721,05
1130 NL52RAB00166131601	€	1.173,46	14 Vooruit ontv bijdr	€ 340,69
1134 NL34RAB03292310199 (spaar)	€	7.700,00	16 Incassokosten	€ 207,26
10001 Nad.expl.saldo A	€	438,12		
	€	12.366,63		€ 12.366,63



VvE: Goereesestraat 81/83
Te: ROTTERDAM

VvE Beheer B.V. 12 oktober 2018
VvE nr: D4046
Verdelingen reserve
Pagina 1

Verdeling voor boekjaar: 01/01/2017 - 31/12/2017
Status boekjaar : boekjaar afgesloten

Reserverekeningen (balans/kostengroep), zie bijbehorende balans voor vermogensopbouw VvE.

A, (gehele VvE)		
2 Res gr onderhoud	€	11.097,63
10001 Nad.exp1.saldo A	€	438,12-
Reserve A, (gehele VvE)	€	10.659,51

Eigenaar	Appartement	Aandeel	Kostengroep	Reserve deel
	81 C	3/21	A (gehele VvE)	€ 1.522,79



VvE: Goereesestraat 81/83
Te: ROTTERDAM

VVE Beheer B.V. 12 oktober 2018
VvE nr: D4046
Verdelingen en bijdragen
Pagina 1

Verdeling voor boekjaar: 01/01/2018 - 31/12/2018(status verdeling: (onbekend))
Prolongatie: Per maand, geldend voor de periode: 01/08/2018 - 31/12/2018

Kostengroep	Begroting
Totaal A, (gehele VvE)	€ 8.820,00

Appartement	Aandeel	Kostengroep	Per boekjaar	Per maand
81 C	3/21	A (gehele VvE)	€ 1.260,00	€ 105,00
Bijdrage volgens begroting			€ 1.260,00	€ 105,00

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Van: info@fokkemalinssen.nl
Verzonden: vrijdag 19 oktober 2018 14:55
Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen
CC: 'Mutaties VVE Beheer'
Onderwerp: RE: inzake veiling Goereesestraat 81c te 3083 DE Rotterdam/ onze ref: PB/18.0233 / D071810358

Geachte mevrouw Bhawan,

In bovengenoemde zaak, ontvangt u in opdracht van de bestuurder van cliënte, de Verenigde Administratiekantoren voor VVE-Beheer B.V. gevestigd te Rijswijk, bestuurder van de VVE "Goereesestraat 81/83" de navolgende verklaring.

Opgave van de achterstand

De achterstand van de cliënte met betrekking tot het appartementsrecht Goereesestraat 81 C te Rotterdam tot en met (16) januari 2019, de (vermoedelijke) overdrachtsdatum van het appartementsrecht, bedraagt € 1.912,78.

Cliënte maakt primair aanspraak op de volledige achterstand en subsidiair in ieder geval op de bevoorrechte vordering ex artikel 5:122 lid 5 BW, welke vordering hieronder nader is uitgewerkt.

De achterstand kan worden overgemaakt op rekeningnummer NL52RABO0166131601, ten name van VVE "Goereesestraat 81/83, per adres Rijswijk, o.v.v.

Indien de overdracht van het appartementsrecht op een ander tijdstip zal plaatsvinden, dan verzoek ik u mij daarvan tijdig in kennis te stellen opdat de juiste achterstand aan u kan worden opgegeven.

Opgave van de achterstand ex artikel 5:122 lid 5 BW

Zowel koper als verkoper zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de periodieke voorschotbijdragen die in het lopende en het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden, uiteraard slechts voor zover deze niet zijn voldaan.

In totaal gaat het om 13 maanden voor een bedrag ad € 105,00 per maand, derhalve in totaal € 1.365,00, waarvoor derhalve koper aansprakelijk gesteld kan worden.

De jaarlijkse exploitatierekening voor het afgelopen boekjaar en de begroting voor het lopende boekjaar dienen nog te worden vastgesteld. Naar verwachting zal dit invloed hebben op de omvang van de bijdragen, waarvoor koper aansprakelijk blijft.

Opgave van de omvang van het reservefonds ex artikel 5:122 lid 6 BW

De laatst opgemaakte en vastgestelde balans van de vereniging waaruit de omvang van het reservefonds blijkt ontvangt u rechtstreeks van cliënte. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat in de vergadering van eigenaren besluiten kunnen worden genomen die de omvang van het reservefonds kunnen aantasten.

Vergaderbesluiten kunnen zo mogelijk opgevraagd worden bij de bestuurder van cliënte.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Petra van Biezen | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: Betr.: aanvullende vragen: veiling Goereesestraat 81c te 3083 DE Rotterdam/ onze ref: PB/18.0233
Bijlagen: 4046_vvem_mop_31-07-2018_PBSVastgoed_387483.pdf; 4046_vvem_not_09-07-2018_383189.pdf

Van: Mutaties VVE Beheer [mailto:mutaties@vve-beheer.nl]

Verzonden: maandag 22 oktober 2018 9:03

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

Onderwerp: Betr.: aanvullende vragen: veiling Goereesestraat 81c te 3083 DE Rotterdam/ onze ref: PB/18.0233

Ter completering van ons dossier verneem ik graag van u nog het navolgende.

1. of er stookkosten verschuldigd zijn. Zo ja zijn deze stookkosten dan wel een voorschot op de stookkosten inbegrepen in de maandbijdrage en hoeveel deze kosten bedragen; **Er zijn geen stookkosten verschuldigd**
2. of de opstalverzekering collectief -middels de V.v.E.- is geregeld.; **Ja**
3. een kopie van de notulen van de laatste vergadering van de Vereniging van Eigenaren;
4. of de vereniging een MeerJaren Onderhoudsplan heeft opgesteld dan wel voornemens is hiertoe over te gaan? Zo ja, wilt u mij een kopie e-mailen;
5. of er (concept)jaanshrijvingen dan wel andere omstandigheden die tot verhoging van de maandbijdrage of een extra bijdrage c.q. kosten kunnen leiden; **Op het ogenblik niet**
6. of de VvE een huishoudelijke reglement heeft? Zo ja, wilt u mij een kopie hiervan e-mailen? **Nee**

Wilt u een en ander **zo spoedig mogelijk** mailen? Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,
Mw.I. Bhawan,



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

KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van

Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkema-linssen.nl

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

[illegible][illegible]

Bijlage

43626_Opgave zelftoets.pdf

woensdag 17 oktober 2018

Ik wil (ver)bouwen

Op deze pagina vindt u alle informatie die voor u van belang is voor uw (ver)bouwplannen. Neem deze informatie goed door om achteraf niet voor verrassingen te komen te staan. Het helpt u uw aanvraag zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Getoonde informatie kunt u opslaan als pdf-document.



Uw locatie:

Goereesstraat 81
3083DE, Rotterdam

Uw activiteiten:

- Overige veranderingen

Bestemmingsplan

Plannummer: 1066

Plannummer	1066
Soort plan	Bestemmingsplan
Naam plan	Carnisse
Vaststeldatum	17-12-2015
Datum onherroepelijk	
Plankaart	Klik hier
Voorschriften	Klik hier
Ruimtelijkeplannenpuntnl	Klik hier

Plannummer: 1097

Plannummer	1097
Soort plan	Bestemmingsplan
Naam plan	Paraplulherziening parkeernormering Rotterdam
Vaststeldatum	14-12-2017
Datum onherroepelijk	
Plankaart	Klik hier
Voorschriften	Klik hier
Ruimtelijkeplannenpuntnl	Klik hier

Let op: plaats de aanwijzer exact op de plaats waar u wilt (ver)bouwen. (bijvoorbeeld op het achtererf of in de tuin voor een aanbouw)

Met een bestemmingsplan legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting met voorschriften en een plankaart.

In de afbeelding ziet u een uitsnede van het bestemmingsplan dat geldt voor de plek waar u wilt (ver)bouwen. Raadpleeg de bijgevoegde voorschriften en de volledige plankaart om te bepalen of uw plan in het bestemmingsplan past. Is dat niet het geval, neem dan contact op met de bouwinspecteur. Het kan zijn dat er een ontwerpbestemmingsplan of een voorbereidingsbesluit voor uw locatie in procedure is. Raadpleeg [Rotterdambericht](#) voor nadere informatie.

Overige veranderingen

Aan het bestemmingsplan moet worden getoetst.

Parkeren

Wanneer u gaat (ver)bouwen kan het zijn dat u op eigen terrein ruimte moet vrijhouden voor (extra) parkeergelegenheid (auto en fiets).

Via de [Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018](#) kunt u bepalen of een parkeereis geldt voor uw (ver)bouwplan.

In uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van de parkeereis. Om te onderzoeken of uw (ver)bouwplan hiervoor in aanmerking komt adviseren wij u om vooroverleg op te starten met de gemeente door middel van het openstellen van een [conceptaanvraag](#) op het omgevingsloket.

Overige veranderingen

Het realiseren van parkeergelegenheid is noodzakelijk. De omvang van uw (ver)bouwplan bepaalt wat de parkeereis wordt.

Welstandsnota

Welstandsnota 2012: Gebiedstype Planmatige stedelijke uitbreidingen

Gebiedstype	Planmatige stedelijke uitbreidingen
Welstandsniveau	Regulier
Vaste en aanvullende gebiedscriteria	Klik hier
Sneltoetscriteria	Klik hier

In de Welstandsnota legt de gemeente vast welke criteria ze stelt aan bouwwerken zodat ze architectonisch passen in hun omgeving.

De welstandscriteria zijn alleen van toepassing op (ver)bouwplannen waar een omgevingsvergunning voor nodig is en waarbij de gekozen plek valt onder de welstandsniveaus 'bijzonder', 'ontwikkeling' of 'regulier'. Is er een omgevingsvergunning nodig maar valt de gekozen locatie onder het welstandsniveau 'welstandsvrij' dan gelden er geen welstandscriteria en is er geen welstandstoets. Meer informatie over welstand vindt u op www.rotterdam.nl/welstand

Overige veranderingen

Indien de gekozen locatie valt onder het welstandsniveau bijzonder, ontwikkeling of regulier dan gelden voor deze activiteit de vaste - en aanvullende gebiedscriteria.

Stadsverwarming

Stadsverwarmingskaart

Gebied	Stadsverwarmingsgebied
Toelichting	Klik hier

Energiebedrijf

Energiebedrijf	Nuon
----------------	------

Stadsverwarming levert via een leidingennetwerk heet water aan bedrijven en burgers.

In stadsverwarmingsgebieden bent u bij nieuwbouw verplicht om aan te sluiten op de stadsverwarming. Voor renovatie- of verbouwprojecten geldt deze verplichting niet, maar is de mogelijkheid er soms wel. Meer informatie vindt u in de [toelichting](#).

Als de aansluitplicht van toepassing is moet u bij de energiebedrijven Eneco of Nuon een aansluiting aanvragen.

Overige veranderingen

Bevindt uw locatie zich in het groene gebied dan geldt de aansluitplicht op stadsverwarming. Ligt uw locatie in het rode gebied dan bent u daarvan vrijgesteld.

Monumenten

Bijzondere gebieden en gebouwen in de stad zijn tegen veranderingen beschermd. Het gaat hierbij om gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en door het rijk aangewezen beschermde stadsgezichten.

Op de afbeelding ziet u of op de plek waar u wilt (ver)bouwen of slopen een monument aanwezig is en/of de plek binnen een beschermd stadsgezicht ligt. Is dat het geval dan zijn beperkingen voor binnen- en buitenzijde van toepassing. Kijk op '[Richtlijnen voor monumenteneigenaren](#)' om te weten waar u rekening mee moet houden. Richtlijnen over (ver)bouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht vindt u in het bestemmingsplan en in de welstandsnota. Meer informatie over monumenten vindt u op <http://www.rotterdam.nl/monumenten>.

Geluid

Op de kaart hierboven is het geluidsniveau van het wegverkeer op de locatie waar u wilt gaan (ver)bouwen aangegeven. De hoeveelheid geluid bepaalt of geluidwerende voorzieningen nodig zijn om te zorgen dat u binnen geen last heeft van dit geluid. Woon-, onderwijs en zorgfuncties zijn geluidsgevoeliger dan andere functies.

Voor een indicatie van de geluidbelasting kunt u de volgende kaart raadplegen (uw computer dient in het bezit te zijn van een actuele webbrowser):

<http://www.rotterdam.nl/geluidsbelastingrotterdam>

Is op een locatie waar u een woning wilt bouwen de geluidsbelasting > 53 dB dan bestaat de mogelijkheid dat u bij een aanvraag omgevingsvergunning een rapport van de geluidsbelasting en een rapportage van de te treffen geluidwerende voorzieningen moet indienen.

Heeft u hierover inhoudelijke vragen?

Dan kunt u contact opnemen met de afdeling bouw fysica per e-mail:
bouwphysicaso@rotterdam.nl,

telefonisch: 010-489 4816 op werkdagen tussen 11.00-12.00 uur of online op: <http://www.rotterdam.nl/bouwphysica>.

Overige veranderingen

Neem contact met ons op.

Bodem

Rapport AA059931179 (Zuidplein (Plangebied Hart van Zuid))

Locatiecode	AA059931179
Locatienaam	Zuidplein (Plangebied Hart van Zuid)
wbb_code	
Straatnaam	Zuidplein Rotterdam
Huisnummer	
Letteraanduiding	
Plaatsnaam	
Type onderzoek	Verkenkend onderzoek NEN 5740
Datum rapport	2016-12-14
Opdrachtnummer	9999247102
Referentienummer	DCMR
RapportID	135443302
Meer info	Klik hier

Rapport AA059931179 (Zuidplein (Plangebied Hart van Zuid))

Locatiecode	AA059931179
Locatienaam	Zuidplein (Plangebied Hart van Zuid)
wbb_code	
Straatnaam	Zuidplein Rotterdam
Huisnummer	
Letteraanduiding	
Plaatsnaam	
Type onderzoek	Verkenkend onderzoek NEN 5740
Datum rapport	2016-04-22
Opdrachtnummer	9999249232
Referentienummer	DCMR
RapportID	135443303
Meer info	Klik hier

Aanvullende informatie:

Van verontreinigde grond is sprake als in de bodem meer dan normaal schadelijke stoffen zitten. Een verkennend bodemonderzoek kan een verplicht onderdeel van de vergunningaanvraag zijn als u wilt (ver)bouwen. Een bodemrapport mag niet ouder zijn dan 5 jaar.

Op de afbeelding of op deze link (<http://dcmr.gisinternet.nl>) ziet u of een bodemrapport beschikbaar is voor de plek waarvoor u (ver)bouwplannen heeft.

U hoeft geen bodemrapport aan te leveren als:

- er in het te bouwen bouwwerk bijna nooit mensen verblijven (artikel 2.4.1 Bouwverordening Rotterdam);
- het bouwwerk de grond niet raakt of er geen ander gebruik plaats gaat vinden (artikel 2.4.1 Bouwverordening Rotterdam);
- als het bouwwerk naar aard en omvang overeenkomt met vergunningsvrije bouwwerken (artikel 2.1.5.2 Bouwverordening Rotterdam);
- de gemeente voor dat gebied al een recent bodemonderzoek heeft (artikel 2.1.5.3 Bouwverordening Rotterdam);
- uw aanvraag om omgevingsvergunning van tijdelijke aard is (artikel 2.1.5.4 Bouwverordening Rotterdam);
- de bestaande panden op de te bebouwen locatie eerst moeten worden gesloopt (artikel 2.1.5.5 Bouwverordening Rotterdam).

Overige veranderingen

Een verkennend bodemonderzoek is nodig, tenzij het bouwwerk voldoet aan de vrijstellingscriteria.

Hoofdstuk Reclame (niet voor uw werkzaamheden van toepassing)

Let op: reclame op gevel en dak wordt gezien als reclame in het openbare (reclame)gebied.

Vergunning woningvorming

In diverse wijken in Rotterdam is een overschot aan kleine woningen en een tekort aan grote woningen. De gemeente wil in die wijken tegengaan dat er nog meer grote woningen verbouwd worden tot meerdere kleine woningen. Daarom is hier een vergunning nodig voor woningvorming.

Afhankelijk van wat u precies van plan bent uit te voeren, is in sommige gevallen, voor de verbouwing van een woonruimte tot twee of meer woonruimten ook een omgevingsvergunning Bouwen en/of Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening nodig.

Overige veranderingen

Kijk op [vergunning woningvorming](#) voor de procedure en overige informatie.

Overig

Nulquotumgebied Charlois

Gebied	Charlois
Verordening toegang woningmarkt etc.	Klik hier

Algemene informatie over gemeentelijke producten waarmee u mogelijk mee te maken heeft en interessante links vindt u op www.rotterdam.nl/bouwen. U vindt er ook de legestarieven.

Overige veranderingen

Afhankelijk van uw situatie heeft u misschien ook andere vergunningen van de gemeente of van andere overheden (waterschap, provincie en/of rijk) nodig. Kijk op www.rotterdam.nl/bouwen bij 'overige vergunningen' en 'interessante links' voor meer informatie.

Heeft u vragen? Neem dan [contact](#) op.

Bijlage

43626_voorschriften 1066.pdf

Carnisse
Bestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

datum: 17 december 2015
Vastgesteld d.d.: 17 december 2015

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Gekozen planopzet	5
1.3 Ligging en begrenzing	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
2.4 Beleid gebied Charlois	13
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	15
3.1 Archeologie	15
3.2 Huidig gebruik	16
3.3 Plangebied in zijn omgeving	16
3.4 Stadsgezichten en Monumenten	17
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Opzet van het plan	19
4.3 Ontwikkelingen	24
4.4 Juridische planbeschrijving	25
Hoofdstuk 5 Water	29
5.1 Beleidskader	29
5.2 Afstemming met de waterbeheerders	30
5.3 Huidige watersysteem	30
5.4 De wateropgave	31
Hoofdstuk 6 Milieu	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Milieu effectrapportage	33
6.3 Milieuzonering	34
6.4 Geluid	35
6.5 Luchtqualiteit	42
6.6 Bodem	43
6.7 Externe veiligheid	44

6.8	Natuur	45
6.9	Duurzaamheid en energie	46
Hoofdstuk 7	Handhaving	48
Hoofdstuk 8	Financiële uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
9.1	GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM	50
9.2	VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	50
9.3	N.V. Nederlandse Gasunie	50
9.4	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	51
9.5	Participatie en informatie	51
Bijlagen		53
Bijlage 1	Afbeelding Archeologie	54
Bijlage 2	Besluit hogere waarden Wgh	56
Regels		65
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	66
Artikel 1	Begrippen	66
Artikel 2	wijze van meten	72
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	73
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	73
Artikel 4	Gemengd - 1	74
Artikel 5	Gemengd - 2	76
Artikel 6	Gemengd - 3	78
Artikel 7	Gemengd - 4	80
Artikel 8	Gemengd - 5	81
Artikel 9	Gemengd - 6	82
Artikel 10	Groen	83
Artikel 11	Maatschappelijk - 1	84
Artikel 12	Maatschappelijk - 2	85
Artikel 13	Tuin	86
Artikel 14	Verkeer - Erf	87
Artikel 15	Verkeer - Garagebox	88
Artikel 16	Verkeer - Verblijfsgebied	89
Artikel 17	Verkeer - Wegverkeer	90
Artikel 18	Water - 1	91
Artikel 19	Wonen - 1	92
Artikel 20	Wonen - 2	93
Artikel 21	Wonen - 3	94
Artikel 22	Wonen - 4	95

Artikel 23	Wonen - 5	96
Artikel 24	Wonen - 6	97
Artikel 25	Wonen - Berging	98
Artikel 26	Wonen - Bijzonder woongebouw	99
Artikel 27	Waarde - Archeologie 1	100
Artikel 28	Waarde - Archeologie 2	102
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	104
Artikel 29	Anti-dubbelregel	104
Artikel 30	Algemene bouwregels	105
Artikel 31	Algemene afwijkingsregels	106
Artikel 32	Voorwaardelijke verplichting over parkeren	107
Artikel 33	Geluidsgevoelige functies	108
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	109
Artikel 34	Overgangsrecht	109
Artikel 35	Slotregel	110
Bijlagen		111
Bijlage 1	Toelichting op lijst van bedrijfsactiviteiten	112
Bijlage 2	Lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 Carnisse	113
Bijlage 3	Parkeernormen	117

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het nu geldende bestemmingsplan is aan vernieuwing toe. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om bestemmingsplannen iedere tien jaar te actualiseren. Dit is dan ook de reden dat dit plan nu opgepakt wordt.

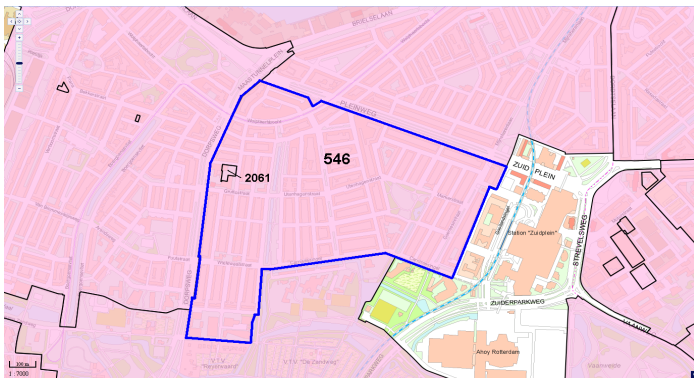
1.2 Gekozen planopzet

Het vorige bestemmingsplan voor Carnisse was een gedetailleerd plan en was opgesteld in het kader van de inhaalslag voor het actueel maken van bestemmingsplannen. Voor een klein deel van het oude plan is recent een projectbestemmingsplan gemaakt. Dat plan had tot doel de realisatie van 23 zorggarant-appartementen op de locatie van de voormalige pastorie 't Clockhuys mogelijk te maken.

Het nieuwe bestemmingsplan is net zo gedetailleerd als de vorige plannen. Het nieuwe plan legt de huidige planologische situatie vast, maar biedt daarbij enige flexibiliteit om in te kunnen spelen op een mogelijk veranderende behoefte op termijn.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied Carnisse is een deel van Charlois en ligt tussen Oud-Charlois, de Tarnewijk, het Zuidplein en het Zuiderpark. De Dorpsweg vormt de grens met Oud-Charlois en de Pleinweg die met de Tarnewijk. Het Zuidplein vormt de oostgrens en het Zuiderpark de zuidgrens. De gronden aan de zuidzijde van de Carnissensingel liggen buiten het plangebied.



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende geldende plannen zijn geheel binnen het plangebied van het bestemmingsplan gelegen. Er is aangegeven wanneer het is vastgesteld door de gemeenteraad en wanneer het is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland:

546	Camisse		
Vastgesteld 03-02-2005		Goedgekeurd 11-05-2005	Onherroepelijk 08-07-2005
2061	't Clockhuys		
Vastgesteld 18-03-2013			Onherroepelijk 15-06-2013

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijsbeleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van het Rijk gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid aangeven en de nationale belangen die met dat beleid worden behartigd proberen veilig te stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft het Rijk de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden. Het Rijk kan een bestemmingsplan opstellen, een zogenaamd rijksinpassingsplan. Daarnaast zijn er instrumenten die uitvoering van het rijksbeleid kunnen verzekeren zoals de bevoegdheid tot het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur (amvb) en het opleggen van aanwijzingen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in werking getreden en geeft de rijksbelangen weer die doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vastgesteld op 13 maart 2012

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Voor de middellange termijn (2028) kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;
- 2) Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarnaast benoemt het Rijk 13 nationale belangen, waar het rijk verantwoordelijk voor is. Het betreft:

- 1) een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- 2) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- 3) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- 4) Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 5) Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- 6) Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- 7) Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- 8) Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- 9) Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening, en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- 10) Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- 11) Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- 12) Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- 13) Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Op deze kaart in de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de beleidsvisie "Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en ruimte" van juni 2011 schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Daarnaast gaat het Rijk duidelijke prioriteiten stellen en aangeven welke cultuurhistorische gebieden en opgaven voor het Rijk van (inter)nationaal belang zijn en waar het Rijk voor zichzelf een rol ziet. De vijf in de visie geschetste prioriteiten zijn:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbesteding als (stedelijke) gebiedsopgave; focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aangeven en de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014

De Visie ruimte en mobiliteit bestaat uit verschillende delen:

- De Visie ruimte en mobiliteit omvat de doelen van het provinciale beleid en is zelfbindend voor de provincie.
- Het Programma mobiliteit en het Programma ruimte: in deze twee programma's worden de doelen uitgewerkt en is een realisatiestrategie opgenomen. Per doel is aangegeven welke instrumentenmix wordt ingezet. Sommige doelen en projecten kan de provincie zelf realiseren, maar voor de meeste doelen en projecten heeft de provincie andere partijen nodig. Dit kan zowel via de informele weg, zoals overleg en het maken van afspraken, als via de formele weg, door het inzetten van het juridisch instrumentarium van de Wro. Het gaat dan bijvoorbeeld om zienswijze, aanwijzing, inpassingsplan en verordening.
- De verordening Ruimte 2014 bevat regels over de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen of daarmee gelijkgestelde plannen.

Het bestemmingsplan Carnisse bevat de volgende provinciale onderwerpen:

Detailhandel

Het bestemmingsplan beperkt de ontwikkelmogelijkheden voor detailhandel uit het vorige

bestemmingsplan in dit nieuwe bestemmingsplan op basis van nieuw vastgesteld provinciaal en gemeentelijk beleid. Het betreft de detailhandelsvoorzieningen in de plinten van gebouwen. De locaties voor detailhandel worden teruggebracht op basis van de nota's WNKLN N RTTRDM en Detailhandel in Rotterdam. De toegestane hoeveelheid detailhandel in het gebied is gebaseerd op de bestaande aanwezige detailhandel. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het provinciale beleid.

Kantoren

Het bestemmingsplan beperkt de ontwikkelmogelijkheden voor kantoren uit het vorige bestemmingsplan in dit nieuwe bestemmingsplan op basis van nieuw vastgesteld provinciaal en gemeentelijk beleid. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het provinciale beleid.

Archeologie

De archeologische waarden in het bestemmingsplan worden zorgvuldig beschermd. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het provinciale beleid.

Molenbiotoop

Als provinciaal belang speelt in Carnisse de bescherming van de molenbiotoop. De molenbiotoop komt door dit bestemmingsplan niet in het geding. Het plan is daarmee niet strijdig met de provinciale belangen. Zie ook de paragraaf 4.4.4 Monumenten en molenbiotoop.

2.3 Gemeentelijk beleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden het zogenaamde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen. Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedsbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden of een omgevingsvergunningprocedure voor doorlopen worden, door een initiatiefnemer.

2.3.1 Nota Detailhandel Rotterdam

Vastgesteld op 14 mei 2013 door het College van Burgemeester en Wethouders

Deze stedelijke detailhandelsnota "Detailhandel Rotterdam, Een stad waar winkelen een plezier is" sluit aan op het stadsregionale detailhandelsbeleid en "WNKLN N RTTRDM" (gericht op de Binnenstad). De nota biedt een stedelijk kader voor de detailhandel voor de overige winkelgebieden in Rotterdam. De ambities en beleidsuitgangspunten betreffen, onder andere:

- keuze voor toekomstbestendige winkelgebieden;
- winkelcentra zijn compleet, compact, comfortabel en levensvatbaar;
- concentratie en clustering van winkelvoorzieningen;
- focus op de Binnenstad, waaraan overige en complementair en niet concurrerend voor de Binnenstad;
- vernieuwing in winkelgebieden faciliteren als deze zorgen voor versterking van de stedelijke structuur en niet ten koste van toekomstigebestendige winkelgebieden;
- kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit;
- supermarkten in of nabij winkelgebieden;
- solitaire vestiging van winkels (en supermarkten) wordt afgewezen;
- ruimte voor innovaties;
- er is geen behoefte aan nieuwe perifere winkelconcentraties buiten de bestaande perifere (Alexandrium Woonmall, Bigshops Parkboulevard, Stadionweg/Veranda) en grootschalige detailhandelsconcentraties (Alexandrium Megastores);
- voor tuincentra en bouwmarkten is vestiging buiten de aangewezen winkelgebieden bespreekbaar;
- geen vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen;

- winkels in kringloopartikelen kunnen worden toegestaan op een bedrijventerrein of een pdv-locatie;
- internethandel zonder bezoekersfunctie kan zich overal vestigen waar bedrijven zich mogen vestigen;
- internethandel met een bezoekersfunctie wordt enkel toegestaan in de winkelgebieden en op knooppuntlocaties.

Charlois kent in de huidige situatie zeven winkelgebieden. Het belangrijkste winkelgebied voor Charlois, Rotterdam Zuid en een deel van de regio is stadsdeelcentrum Zuidplein. Het Zuidplein is een compleet centrum voor zowel de dagelijkse boodschappen en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen, als een breed pakket aan branches gericht op het funshopen.

De Camissegewinkelndriehoek is een sterk buurtcentrum, centraal in de buurt gelegen. Dit winkelcentrum is gericht op de dagelijkse boodschappen en trekt consumenten uit de aangrenzende buurten. Door de ligging en de compleetheid van het aanbod is dit centrum belangrijk voor de structuur van het gebied. Op korte afstand van de Camissegewinkelndriehoek is buurtwinkelcentrum Wolphaertsbocht te vinden. Dit winkelcentrum is beperkt in omvang en aantrekkingskracht, maar heeft voor de buurt een boodschappenfunctie.

Het Zuidplein is het belangrijkste winkelcentrum van Rotterdam Zuid. Ook in de toekomst zal dit grote stadsdeelcentrum deze positie in blijven nemen. De locatie heeft het, door de combinatie van het winkelcentrum met bijvoorbeeld theater, scholen en zorginstellingen, in zich om uit te groeien tot een volwaardig centrum voor Rotterdam. Voor het winkelcentrum Zuidplein ligt de kracht in de concentratie en compleetheid van het aanbod, in combinatie met de goede bereikbaarheid. Vasthouden van deze kwaliteiten en kwaliteitsverbetering van het aanbod en de winkelbeleving kunnen het Zuidplein verder versterken.

De Camissegewinkelndriehoek heeft nu en in de toekomst een duidelijke functie als buurtwinkelcentrum. De dagelijkse boodschappen staan centraal. Ook buurtwinkelcentrum Wolphaertsbocht neemt in de huidige situatie deze functie in. Zolang er in dit gebied een supermarkt is gevestigd, zal dit centrum deze functie behouden.

De Dordtselaan (buiten plangebied) en de Pleinweg zijn in de huidige situatie eigenlijk al geen typische buurtwinkelcentra meer. Langs deze doorgaande wegen zijn wel winkels gevestigd, maar van een winkelgebied voor de stedelijke detailhandelsstructuur is geen sprake. Deze gebieden hebben een transformatieopgave.

De nota betekent voor het bestemmingsplan dat de bestaande winkels verspreid door de wijk zonder meer blijven toegestaan, net als in het vorige bestemmingsplan. De ook nu weer gebruikte bestemming "Gemengde Bebouwing" maakt het mogelijk dat ook een ander gebruik is toegestaan, zodat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn en leegstand voorkomen wordt.

2.3.2 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

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

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar).

2.3.3 Woonvisie Wonen in Rotterdam

Vastgesteld op 19 juni 2003 door de Rotterdamse gemeenteraad

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Op 11 oktober 2007 is de geactualiseerde visie "wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010" vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

2.3.4 Horecanota Rotterdam 2012-2016

Vastgesteld op 3 juli 2012 door College van burgemeester en wethouders

Doel

Centraal in de horecanota 2012-2016 staat het stimuleren van goede initiatieven, het bij elkaar brengen van vraag en aanbod, het vooraf bieden van duidelijke richtlijnen, het beperkt sturen door vergunningverlening en gebiedsgerichte aanpak en het normeren door toezicht en handhaving.

Visie

Vanuit de markt- en leefbaarheidsanalyse op horeca, de uitkomsten van de evaluatie van de vorige horecanota en de stedelijke ambities is de visie op de horeca als volgt geformuleerd: 'bruisende, aantrekkelijke stad met ruimte voor initiatieven van ondernemers'. Deze visie is nader uitgewerkt in een drietal ambities:

- kwaliteitshoreca: het creëren van een aantrekkelijk en bruisend horeca-aanbod dat aansluit op de zakelijke markt, de wensen van de bezoekers en de bewoners;
- dynamisch ondernemerschap: het stimuleren van nieuwe initiatieven;
- horeca en leefbaarheid in balans: de samenwerking tussen ondernemers en overheid versterken waardoor een veilig uitgaansklimaat gecreëerd wordt zonder overlast voor omwonenden. "High trust, High penalty" is een belangrijks uitgangspunt.

Stedelijke focusgebieden, algemene gebiedskaders en horecagebiedsplannen

Om (naast wat het bestemmingsplan nu toestaat) in de toekomst beter te kunnen sturen op welke horeca zich in een bepaald gebied kan vestigen, in het kader van het stimuleren van kwaliteitshoreca en waarborgen van leefbaarheid, worden gebiedsgerichte vestigingsvoorwaarden opgesteld. Om te kunnen komen tot gedegen vestigingsvoorwaarden in een gebied, die recht doen aan de ambities ten aanzien van de horecafunctie van de stad Rotterdam in zijn geheel, zijn een vijftiental stedelijke focusgebieden beschreven. De omschrijvingen van de focusgebieden geven de visie weer hoe deze gebieden zich afzonderlijk en in verhouding tot elkaar zouden moeten ontwikkelen om recht te doen aan de bovenlokale horecafunctie die in de stad gewenst is. Naast de visie op bovenlokale horeca en de ontwikkelrichting hiervan, is ook in zijn algemeenheid ten aanzien van de hoofdfunctie van gebieden gekeken wat de gewenste ontwikkelrichting is, waarbij onderscheid is gemaakt in 'woongebieden', 'gemengde woongebieden', 'publieksintensieve recreatiegebieden', 'bedrijventerreinen/ industriegebieden/ havengebied'. Bij inwerkingtreding van de horecanota gelden deze gebiedskaders als toetsingskader voor de vergunningverlening totdat de horecagebiedsplannen zijn vastgesteld.

Gebiedscommissies maken verjaarliks integrale gebiedsplannen, waar het gebiedsplan horeca nu deel van uit gaat maken. In deze horecagebiedsplannen wordt per gebied de horeca-ontwikkelrichting per buurt/straat/pand weergegeven.

2.3.5 Beleidsnota Archeologie 2008-2011, Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), Archeologieverordening Rotterdam

Vastgesteld op 17 juli 2008 door de Rotterdamse Gemeenteraad, vastgesteld op 31 januari 2006 en vastgesteld op 29 september 2009 door de Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, vastgesteld op 5 november 2009 door de Rotterdamse Gemeenteraad

In 1992 hebben de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen te Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed ondertekend. Met het Verdrag van Malta is het streven vastgelegd naar onder meer:

- het behoud van het archeologisch bodemarchief ter plaatse (in situ);
- het documenteren van het archeologisch bodemarchief, indien behoud niet mogelijk blijkt;
- het vroegtijdig en volwaardig betrekken van de archeologie bij ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening;
- het verbreden van het draagvlak voor de archeologie;
- het toepassen van het beginsel 'de verstoorder betaalt'.

De afspraken van Malta zijn verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. Het zwaartepunt van het archeologiebeleid is bij gemeenten komen te liggen. In een bestemmingsplan moet een gemeente aangeven welke archeologische waarden mogelijkserwijs aan de orde zijn.

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van het Rotterdamse archeologiebeleid is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. De gemeente Rotterdam bezit een vastgestelde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), een vastgestelde Beleidsnota Archeologie 2008-2011 en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de eveneens vastgestelde Archeologieverordening Rotterdam. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

2.3.6 Beleidsnota 'Collectie Rotterdam, Monumentenbeleid 2005-2008' en de Monumentenverordening Rotterdam 2010

Vastgesteld op 3 februari 2005 en vastgesteld op 30 oktober 2010 door de Rotterdamse gemeenteraad.

In de beleidsnota Collectie Rotterdam, Monumentenbeleid 2005-2008 en de Monumentenverordening worden de bakens voor de toekomst van het Rotterdamse erfgoed uitgezet. Rode draad is de opvatting dat cultuurhistorie onlosmakelijk verbonden is met ruimtelijke kwaliteit en identiteit. De monumenten en beschermde stadsgesichten zijn de bewezen kwaliteiten van de stad en vertellen het verhaal van Rotterdam. Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten.

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

Vastgesteld op 16 mei 2002 door de Rotterdamse gemeenteraad

In de beleidsnota uit 2002 zijn wensen en oplossingsrichtingen opgenomen ten aanzien van de plaatsing van antennes, masten en apparatuurkasten. De nota sluit aan op nationaal antennebeleid waarin ook onderscheid gemaakt wordt in vergunningsvrije en vergunningsplichtige bouwwerken. De aanwezige installaties hebben geen aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan nodig.

2.4 Beleid gebied Charlois

2.4.1 Algemeen

Gebiedscommissies hebben een adviesrol bij het tot stand komen van Rotterdamse bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen worden door de Raad van Rotterdam vastgesteld.

2.4.2 Horecagebiedsplan Charlois 2012-2014

Opgesteld door de (voormalige) deelgemeente Charlois, november 2012

Gebiedscommissies maken vierjaarlijks integrale gebiedsplannen, waar het gebiedsplan horeca nu deel van uit gaat maken. In deze horecagebiedsplannen wordt per gebied de horeca-ontwikkelrichting per buurt/straat/pand weergegeven.

Horeca draagt bij aan de levendigheid van de stad en de buurten. Vanuit de ervaringen in het verleden en vanwege de ambitie om de leefomgeving te verbeteren in de wijken van Oud Zuid moet de overheid ook streng zijn en de bewoners "beschermen" tegen overlast en criminele activiteiten. Het Charloise bestuur is derhalve terughoudend bij "vergunningvrije horeca" en bij het ontwikkelen van nieuwe horeca. Qua verwachte overlast en bedrijfsvoering is er nauwelijks verschil tussen "vergunningvrij" en de horeca-categorie A. Bij de vergunningverlening zijn er toetsen op de kwaliteiten van de ondernemer en liggen de spelregels vast in de exploitatievergunning. Juist vanwege het noodzakelijke toezicht en de handhaving in sommige "kwetsbare" wijken is er bewust voor gekozen "vergunningvrij" in te perken en categorie A gericht te ontwikkelen.

De gebiedscommissie geeft aan waar vergunningvrije horeca niet is toegestaan, gezien de nadelige gevolgen voor de openbare orde en de veiligheid. Vanwege de kwetsbaarheid van de wijk en het handhaven is "vergunningvrij" in Carnisse niet toegestaan.

2.4.3 Concept Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016

Versie 06022015 in ontwerp vastgesteld in gebiedscommissie 16 februari 2015

Gebiedscommissies maken integrale gebiedsplannen, waar het horecagebiedsplan nu deel van uit gaat maken. In de horecagebiedsplannen wordt per gebied de horeca-ontwikkelrichting per buurt/straat/pand weergegeven.

Charlois heeft een divers horeca-aanbod, merendeels met een wijkgerichte functie. In het gebied zijn enkele concentraties van horeca te onderscheiden, zoals het Zuidpleingebied, het noordelijk deel van Oud-Charlois en het noordwestelijk deel van Carnisse. In het Zuidpark is al geruime tijd te weinig horeca gesitueerd. Ahoy en Maassilo zijn stedelijke focusgebieden.

In het Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016 wordt de lijn van het Horecagebiedsplan Charlois 2012-2014 merendeels gecontinueerd. Het grootste deel van Charlois is woongebied, waar slechts een beperkt aantal horecazaken gevestigd is. De woonfunctie staat hier voorop en qua ontwikkeling is consolideren de lijn. In een aantal (deel)gebieden ziet de gebiedscommissie kansen voor gerichte ontwikkeling, bijvoorbeeld in het Zuidpark, het Zuidpleingebied in context van Hart van Zuid, langs de Nieuwe Maas en de Maashaven en in de Zuidrand van Charlois. Voor de Bas Jungeriusstraat geldt gericht verminderen.

In het participatietraject van dit horecagebiedsplan is door horecaondernemers uit verschillende wijken (Pendrecht, Oud-Charlois en Carnisse) aangegeven dat zij van mening zijn dat in deze wijken een overaanbod van horeca aanwezig is die vrijgesteld is van de vergunningplicht, in de vorm van broodjeszaken, snackbars.

Als beleidskader geldt dat Carnisse een gemengd woongebied is. Als actueel beeld is de horeca in Carnisse merendeels gesitueerd in het noordwestelijk deel van de wijk, onder meer aan de Carnisselaan, Katendrechtse Lagedijk, Zandblokstraat en Wolphaertsbocht. De andere horecagelegenheden zijn met name gespreid gesitueerd aan de buitenranden van de wijk.

Als ontwikkelrichting geldt voor de gehele wijk (inclusief de Pleinweg zijde Carnisse) gericht ontwikkelen

met categorie A en consolideren met de categorieën B tot en met D.

Uitzondering hierop is het pand Ebenhaëzerstraat 52A. Hiervoor geldt gericht ontwikkelen met de categorie B met restricties op het gebied van openingstijden (tot maximaal 23.00 uur). Deze restricties zijn noodzakelijk aangezien het gaat om een gemengd woongebied waarin behoefte is aan een ontmoetingsplek, maar wel geborgd moet worden dat hierdoor geen druk komt op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Uit de participatie met de horecaondernemers is de wens naar voren gekomen om te komen tot een grotere diversiteit van horeca in Camisse, bijvoorbeeld door toevoeging van kwalitatieve horeca in de vorm van bijvoorbeeld een wijnbar of een tapasrestaurant.

Horeca die vrijgesteld is van de vergunningplicht is: Niet toestaan.

2.4.4 Advies gebiedscommissie over horeca

De gebiedscommissie adviseert dat het bestemmingsplan hier zeer terughoudend mee om zal moeten gaan en vooral uit moet gaan van consolidatie van bestaande horeca. Dit is in lijn met hetgeen is opgenomen in het horecagebiedsplan 2012 - 2014 opgesteld door de voormalige deelgemeente. Vanwege de kwetsbaarheid van de wijk is uitbreiding van de horeca in het gebied niet gewenst vanuit het oogpunt van overlast en de aanzuigende werking van horecavoorzieningen op georganiseerde criminaliteit.

2.4.5 Gebiedsplan Charlois 2014 - 2018

Vastgesteld door de gebiedscommissie Charlois, d.d. 7 juli 2014

In het gebiedsplan geeft de gebiedscommissie een sterkte- en zwakteanalyse met kansen en bedreigingen voor gebied Charlois. Ook wordt specifiek ingezoomd op Camisse. Integrale stratenaanpak, investeren in een goed klimaat voor en de talentontwikkeling van kinderen (children's zone), investeren in de woningvoorraad, investeren in ondernemerschap en investeren in de leefomgeving zijn belangrijke aspecten uit het gebiedsplan.

Voor het bestemmingsplan is vooral het aspect "investeren in ondernemerschap" relevant.

De inzet richt zich op het verbinden en versterken van actieve ondernemers en op het versterken van het winkelgebied Nettomarkt/Camisse-driehoek en de Wolphaertsbocht. De versterking van het winkelgebied rond Nettomarkt/Camisse-driehoek heeft prioriteit, zodat dit kan blijven functioneren als een krachtig wijkwinkelcentrum. Voor de Wolphaertsbocht wordt perspectief gezien voor winkels met een wijkoverstijgende functie. In beide gebieden wordt gestreefd naar het terugdringen van de leegstand en het versterken van de branchering. Het toekomstperspectief voor de overige winkelstraten in Camisse is minder kansrijk (o.a. Katendrechtse Lagedijk, Camisselaan, Ebenhaezerstraat en de verspreide winkels). Om de langdurige leegstand hier terug te dringen, stelt het gebiedsplan voor om het bestemmingsplan te wijzigen, om de komst van meer dienstverlenende bedrijven mogelijk te maken. Daarnaast ziet het gebiedsplan de mogelijkheden om winkelpanden te transformeren naar woningen.

2.4.6 Woningvoorraad

Aangaande de woningvoorraad adviseert de gebiedscommissie dat het bestemmingsplan geen mogelijkheid moet bieden voor het splitsen van woningen. Het tegengaan van het splitsen van woningen valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan behoort daarom dan ook niet tot een van de weigeringsgronden bij een aanvraag om splitsingsvergunning. De wijk Camisse behoort tot de aandachtsgebieden aangewezen krachtens de "Huisvestingsverordening aangewezen gebieden 2014" en de daarmee samenhangende "Nadere regels voor het verstrekken van onttrekkings- en splitsingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006". Dit samenstel van regels biedt een evenwichtig kader om te voorkomen dat kleine woningen in een wijk van 50 jaar en ouder worden gesplitst t.b.v. woningvorming.

Om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren zal ruimte geboden moeten worden voor het samenvoegen van woningen. Het (ontwerp)bestemmingsplan vormt hiervoor geen beletsel. In de regel zal hiervoor omgevingsvergunning zijn vereist. Het (ontwerp)bestemmingsplan biedt tevens ruimte dat commerciële bestemmingen en/of horeca gewijzigd worden naar wonen of praktijkruimte.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Archeologie

3.1.1 Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en voldoende inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

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

3.1.2 Bewoningsgeschiedenis

In het bestemmingsplangebied zijn bewoningssporen uit de prehistorie, Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Chr.), Vroege Middeleeuwen (350-1000) en Late Middeleeuwen (1000-1500) te verwachten. Het plangebied ligt in een gebied waar in de diepe ondergrond donken voorkomen. Donken, rivierduinen die gedurende het Mesolithicum (8000-5500 voor Chr.) en later regelmatig als woonplaats blijken te zijn benut, zijn in latere fasen van de prehistorie in de meeste gevallen bedekt geraakt onder kleiafzettingen en veen. Op de kleiafzettingen en het veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd en de (Vroege) Middeleeuwen.

Het bestemmingsplangebied maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt groot gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. Een deel van de oorspronkelijke, noordelijke dijk van de Riederwaard doorsnijdt ter plaatse van de huidige Katendrechtse Lagedijk het bestemmingsplangebied. De dijken werden vaak als woonlocatie benut. Behalve eenvoudige boerderijen en woonhuizen kwamen op IJsselmonde ook stenen woontorens voor, die door de elite als woonplaats werden gebruikt. In de nabijheid van deze bouwwerken bevonden zich vaak een of meer boerderijen. De recentelijk nog onderzochte resten van één van de woontorens bevinden zich juist ten oosten van het plangebied in de Frans Bekkerstraat.

In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. Een van de polders die wordt aangelegd is de Katendrechtse polder, gevormd vóór 1425. Als zuidelijke dijk van deze polder functioneert een restant van de hierboven genoemde noordelijke dijk van de Riederwaard (de Katendrechtse Lagedijk). Ook na de herbedijking wordt op en langs de dijk gewoond. Het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied ligt in het zuidelijk deel van de voormalige Katendrechtse polder, het zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied maakt deel uit van de Polder Charlois (gevormd tussen 1425-1475).

3.1.3 Archeologische verwachting

Gelet op het voorgaande kunnen in het bestemmingsplangebied archeologische bewoningssporen en vondsten worden aangetroffen van het Mesolithicum (8000-5300 voor Christus) tot in de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Een verhoogde kans op het aantreffen van deze relictten geldt voor het tracé van de voormalige dijk van de Riederwaard waar ook later op en langs is gewoond.

3.1.4 Aanbevelingen

Waarde - Archeologie 1

Voor het tracé van de Katendrechtse Lagedijk (Waarde - Archeologie 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld, die tevens een oppervlakte groter dan 100 m² beslaan.

Waarde - Archeologie 2

Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 meter beneden het maaiveld, die tevens een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

Voor een afbeelding zie Bijlage 1 bij de toelichting.

3.2 Huidig gebruik

De wijk Carnisse bestaat voornamelijk uit gestapelde woningen van voor de Tweede Wereldoorlog. Veel van deze woningen zijn klein. De woonfunctie in Carnisse is sterk overheersend. De voorzieningen bevinden zich aan de randen en aan een aantal doorgaande wegen zoals de Pleinweg en de Dorpsweg. Carnisse kent gemiddeld een hoge bebouwingsdichtheid en heeft smalle straten.

De afgelopen jaren heeft het oude gedeelte van Carnisse in het teken gestaan van de stadsvernieuwing. Veel woningen zijn gerenoveerd of gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Een groot deel bestaat echter nog steeds uit oude, niet verbeterde woningen. In de particuliere woningvoorraad is een tendens waar te nemen dat de panden in eigendom komen van overwegend kleinere verhuurders en eigenaar-bewoners.

In het verleden had de Katendrechtse Lagedijk naast een woonfunctie een belangrijke winkelfunctie.

Deze winkelfunctie is de afgelopen jaren voor een groot deel verdwenen. Daarbij is een toename geconstateerd van horeca-achtige inrichtingen in voormalige winkelpanden. Stadsvernieuwing heeft in het gebied tussen de Katendrechtse Lagedijk en de Wolphaertsbocht niet plaatsgevonden. Zowel bouwkundig als qua indeling zijn diverse woningen van mindere kwaliteit.

De Lepelaarsingel is een mooie singel. Door de omvang en de vormgeving is dit een heel aantrekkelijk deel van Carnisse. Aantrekkelijk om aan te wonen maar ook als buitenruimte om in te vertoeven.

Carnisse kent daarnaast nog het Amelandseplein als open ruimte die de hoge stedelijke dichtheid vande wijk compenseert.

In het zuiden van Carnisse grenst de wijk direct aan de volkstuinten, sportparken en maatschappelijke voorzieningen zoals een kerk, school, een tehuis en aanleunwoningen in het Zuiderpark.

Het voorzieningenaanbod in Carnisse is goed en divers. Het winkelaanbod is geconcentreerd in het noorden van Carnisse, en vooral op de hoek Pleinweg-Ebenhaëzerstraat. Scholen, kerken en verzorgingscentra liggen in de woonbuurten verspreid.

3.3 Plangebied in zijn omgeving

Carnisse ligt op Rotterdam-Zuid, in het noorden van Charlois. Het ligt even ten zuiden van de Maashaven en wordt omringd door de buurt Oud-Charlois, de Tarwewijk, het Zuidplein en het Zuiderpark.

Het bestemmingsplangebied is via de Pleinweg en Maastunnel en met de metro uitstekend verbonden met het noordelijk deel van het centrum van Rotterdam. Maar via de metro ook met het zuidelijk deel

van het centrum, de Kop van Zuid. Het autoverkeer heeft via de Dorpsweg een korte verbinding met de A15.

Via de Camissegel en de Pleinweg is het Zuidplein heel dichtbij en daarmee het regionaal openbaarvervoerknooppunt met tal van busbestemmingen. Aan het Zuidplein ligt een groot winkelcentrum en vlak daarbij Ahoy, één van de belangrijkste evenementencomplexen van Nederland.

Het Zuiderpark dat in het zuiden aan het plangebied grenst, heeft een groot recreatiepotentieel.

Bij de Waalhaven, ten westen van Camisse ligt het bedrijventerrein Waalhaven-Zuid, een bolwerk van laagdrempelige havenwerkgelegenheid. Aan de Maashaven, ten noorden van Camisse is een strook met bedrijven die ook voor werkgelegenheid zorgt.

3.4 Stadsgezichten en Monumenten

Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen - behoudens (indien aan de orde) de planologische bescherming die overeenkomstig de Monumentenwet (1988) die dient te rusten op een beschermd dorps- of stadsgezicht. Gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

Beschermd stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar (Monumentenwet). Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen (Wet RO).

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische of formele status.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening Rotterdam 2003. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object tenminste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarde zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad. Deze wanden versterken de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding wordt dan ook gestimuleerd.

Het plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied is geen beschermd stadsgezicht gelegen.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen monumenten en/of beeldbepalende objecten gelegen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan legt de huidige planologische situatie vast. Er zijn nu geen planologische ontwikkelingen voorzien. De gerealiseerde bouwplannen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De structuur van het plan met de gebruikte bestemmingen is gegeven in paragraaf 4.2. In paragraaf 4.3 is aangegeven welke planologische ontwikkelingen worden verwacht en paragraaf 4.4 geeft een toelichting op de juridische planbeschrijving.

4.2 Opzet van het plan

4.2.1 Bestemmingen voor bedrijven

In het bestemmingsplangebied zijn bedrijven binnen de gemengde bestemmingen "Gemengd - 1, - 2 en - 3" op de begane grond toegestaan. De verschillende mogelijke bestemmingen maken het geheel flexibel en zo wordt leegstand voorkomen.

In de regels is opgenomen dat alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorie 1 en 2 die op de lijst staan die hoort bij dit bestemmingsplan en dat garagebedrijven uit die lijst alleen zijn toegestaan op enkele genoemde adressen. De lijst is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Ten noorden van de Wophaertsbocht is de bestemming "Gemengd - 3" gebruikt. Ook hier zijn alleen bedrijven toegestaan die vallen onder de categorie 1 en 2.

De grotere voorzieningen voor openbaar nut hebben een eigen bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" gekregen. Nutsvoorzieningen kleiner dan 80 m³ zijn toegestaan in de bestemmingen "Groen", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Verkeer - Wegverkeer".

4.2.2 Bestemmingen voor buitenruimte

De Wolphaertsbocht heeft als hoofdweg in het plangebied de bestemming "Verkeer - Verkeersweg" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten, tramlijnen met bovenleidingen en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Binnen de bestemming "Verkeer - Verkeersweg" zijn doorgaans de 50-km wegen opgenomen.

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen, watergangen en waterberging mogelijk, indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

Structurele groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden, auto-ontsluitingen en speeltoestellen toegestaan. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen, watergangen en waterberging mogelijk, indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

4.2.3 Bestemmingen voor detailhandel

In paragraaf 2.3.1 is aangegeven wat de Nota Detailhandel Rotterdam betekent voor Camisse.

De Camissewinkeldriehoek en de directe omgeving vormt een sterk buurtcentrum en is centraal in de buurt gelegen. Dit winkelcentrum is gericht op de dagelijkse boodschappen en trekt consumenten uit de aangrenzende buurten. Door de ligging en de compleetheit van het aanbod is dit centrum belangrijk voor de structuur van het gebied. De gebruikte bestemming is "Gemengd - 4". Op de begane grond is

detailhandel, waaronder enkele supermarkten aanwezig, maar ook de functies dienstverlening en wonen zijn toegestaan en incidenteel horeca. Dezelfde bestemming is gebruikt voor de strip aan het Zuidplein.

Op korte afstand van de Camisewinkeldriehoek is buurtwinkelcentrum Wolphaertbocht te vinden met voor de buurt een boodschappenfunctie. De gebruikte bestemming is "Gemengd - 2". Hier is onder meer detailhandel toegestaan met een oppervlak tot 300 m² b.v.o.. Ten noorden van de Wolphaertbocht is de bestemming "Gemengd - 3" gebruikt. Vanwege de andere schaal van de panden en de huidige stedenbouwkundige situatie zijn hier grotere vestigingen aanwezig en toegestaan. Wel geldt er net als in het vorige bestemmingsplan een maximum van 300 m² b.v.o. per vestiging voor de verkoop van levensmiddelen.

In het noordelijk deel van Camisse zijn de verspreid gelegen gemengde panden aan bijvoorbeeld de Katendrechtse Lagedijk en Pleinweg bestemd als "Gemengd - 2". Detailhandel is nog wel toegestaan tot 300 m² b.v.o. per vestiging. Met het toestaan van overige functies wordt de transformatiemogelijkheid geboden.

Het detailhandelsbeleid betekent voor het bestemmingsplan dat de bestaande winkels verspreid door de wijk zonder meer blijven toegestaan, net als in het vorige bestemmingsplan. In het zuidelijk deel van Camisse komt detailhandel voor ter plaatse van de functieaanduiding in de bestemming "Gemengd - 1". De gebruikte bestemming biedt een breed scala aan mogelijkheden voor de begane grond, ook wonen of bedrijvigheid, zodat transformatie mogelijk is en leegstand wordt voorkomen.

4.2.4 Bestemmingen voor gemengde bebouwing

Het bestemmingsplan kent verschillende vormen van "Gemengd". In alle vormen van "Gemengd" is op de verdiepingen de woonfunctie toegestaan. En behalve bij "Gemengd - 3" is wonen ook op de begane grond toegestaan.

4.2.4.1 "Gemengd - 1" (Wonen, divers gebruik begane grond en nog een enkel winkeltje)

In de Vogelbuurt en in de Eilandenbuurt vind je op de koppen van de woonblokken vaak kleine panden die vooral als buurtwinkel werden gebruikt. Voor een deel worden deze panden nu ook voor andere doeleinden, zoals kleine bedrijven gebruikt of de panden zijn juist bij de naastgelegen woning betrokken.

Om flexibel te blijven is de bestemming "Gemengd - 1" gebruikt, zodat het passende gebruik kan worden voortgezet en leegstand kan worden voorkomen. In deze bestemming kan de begane grond voor veel functies gebruikt worden, ook voor wonen, terwijl op de verdiepingen alleen nog maar de functie wonen is toegestaan. Het diverse gebruik van de begane grond is wel kleinschalig, meestal niet groter dan 100 m². Incidenteel is nog wel detailhandel aanwezig en toegestaan, maar de panden maken geen onderdeel meer uit van de detailhandelsstructuur. In het zuidelijk deel van Camisse is de detailhandel nog slechts marginaal aanwezig. De voormalige buurtwinkeljes op de hoek hebben hun rol in de detailhandelsstructuur verloren. Uitbreiding van detailhandel is niet gewenst en de aanwezige detailhandel is met een functieaanduiding aangegeven.

4.2.4.2 "Gemengd - 2" (Wonen, divers gebruik begane grond, ook kleinschalige detailhandel)

De Camisselaan en de Ebenhaëzerstraat zijn voornamelijk woonstraten, maar in het noordelijk deel van deze straten dicht bij de Katendrechtse Lagedijk zijn naast panden met woningen, veel panden waarvan de begane grond van oudsher gebruikt wordt voor kleine bedrijven, dienstverlening en detailhandel, terwijl op de verdiepingen wordt gewoond.

Aan het noordelijk deel van de Dorpsweg, de Pleinweg, Wophaertsbocht en Katendrechtse Lagedijk is eveneens sprake van een gemengd gebruik van de begane grond, terwijl op de verdiepingen wordt gewoond. De aaneengesloten locaties zijn alleen vaak net wat groter en vormen meer een plint, waardoor hier ook grotere vestigingen voor kunnen komen.

Gebaseerd op de huidige planologische situatie zijn op de beganegrondlaag diverse functies mogelijk. Wonen is zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan, zodat transformatie naar alleen wonen ook is toegestaan. Met het toestaan van diverse functies op de begane grond worden diverse transformatiemogelijkheden geboden, zodat kan worden ingespeeld op een mogelijk veranderende behoefte op termijn. Ook de transformatie naar woningen past in de visie voor het gebied.

Wel zijn maximale oppervlaktematen gegeven voor bedrijven en detailhandel, om de huidige en

toekomstige kleinschaligheid van de toegestane activiteiten te onderstrepen.

In deze gemengde bestemming komen ook adressen voor met een ander gebruik, zoals horeca. Deze zijn met een maatbestemming toegestaan.

4.2.4.3 "Gemengd - 3" (Divers gebruik begane grond, wonen alleen op verdiepingen)

De binnenzijde van het gebied ten noorden van de Wolphaertsbocht kent in het vorige bestemmingsplan de bestemming Bedrijven. De kavels zijn groter, waardoor de invloed op de omgeving ook groter is. Naast bedrijven zijn uiteenlopende functies toegestaan, detailhandel is echter alleen nog toegestaan waar het nu al aanwezig is. De uitsluiting van een supermarkt groter dan 300 m² was en is bedoeld om versnippering tegen te gaan en daarmee de winkelconcentraties aan de Pleinweg te ondersteunen. Verder laat de bestemming maatschappelijke voorzieningen toe. Door middel van maatwerk zijn de aanwezige garagebedrijven alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding op de verbeelding van het plan.

De panden rond de Van Eversdijkhof worden niet alleen op de begane grond, maar ook op de verdiepingen bedrijfsmatig gebruikt. In het kader van het bestemmingsplan zijn de panden niet onderzocht ten behoeve van transformatie naar wonen. Derhalve maakt het bestemmingsplan op deze locatie wonen niet mogelijk.

4.2.4.4 "Gemengd - 4" (Wonen boven detailhandel of supermarkten)

Het recent nieuw gebouwde blok Camisse-driehoek, het gebied tussen de Katendrechtse Lagedijk, de Ebenhaezerstraat en De Buijserslaan heeft de bestemming "Gemengd - 4". Ook het blok met de Nettomarkt en de strook aan het Zuidplein heeft deze bestemming.

De begane grond van deze locaties is bijna volledig in gebruik voor detailhandel, waaronder enkele supermarkten. Om enige flexibiliteit te bieden en ter voorkoming van leegstand is op de begane grond naast detailhandel ook ruimte voor dienstverlening en is er plaats voor enkele horecavestigingen.

Het lokale horecabeleid gaat uit van consolidatie van de aanwezige horeca. In het bestemmingsplan is met een functieaanduiding op de aanwezige locaties aangegeven waar horeca is toegestaan. In vrijwel alle situaties is horeca alleen op de begane grond toegestaan.

4.2.4.5 "Gemengd - 5" (Roerdomplan zuidzijde)

Voor de Roerdomplan zuidzijde geldt de bestemming "Gemengd - 5". De twee gebouwen waarin levensloopbestendige woningen zijn gerealiseerd hebben een getrapte opbouw met hoogtes oplopend tot 21 meter. Onder één van de 2 blokken bevindt zich een halverdiepte parkeergarage met 60 plaatsen.

Het tweede gedeelte van het complex Roerdomplan bestaat uit een schoolgebouw aan de Roerdomplan 10 met lokalen tussen dit gebouw en de Tyltyschool. Het kenmerkende gebouw is verbouwd en wordt gebruikt voor voorzieningen zoals een arts- en fysiotherapiepraktijk, kinderdagverblijf, een dansschool, fitnessruimte en dierenkliniek. Het gebouw is door middel van een passage verbonden aan de naastgelegen nieuwbouw.

Het complex Roerdomplan is gelegen in de intermediaire zone tussen de wijk en het Zuiderpark, daar waar de natuur en het wonen samengaan. Een gebied met daarin bebouwing van een grotere schaal, variërend van scholen tot woongebouwen.

4.2.4.6 "Gemengd - 6" (Wonen en maatschappelijke voorzieningen)

Voor de locatie aan de kop van de Texelsestraat is onder de naam "Gemengd - 6" de combinatie van de bestemmingen wonen op de verdiepingen en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond mogelijk. In dit geval betreft het een kerk.

4.2.5 Bestemmingen voor horeca en hotels

In de "Horecanota Rotterdam" worden de hoofdlijnen van het horecabeleid in de gemeente Rotterdam beschreven. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan.

De meeste horeca is te vinden aan de Camisselaan, de Katendrechtse Lagedijk en de Wolphaertsbocht. Het horecabeleid is erop gericht het aantal vestingen te consolideren en waar

mogelijk te verminderen. In het bestemmingsplangebied zijn geen hotels bestemd.

4.2.5.1 Horeca definitie en afbakening

Het bedrijf Horeca en Catering deelt horeca in vier bedrijfsgroepen in, te weten de drankensector, fastfoodsector, restaurantsector en hotelsector. Voor de definitie van een horecabedrijf zoals in de horecanota bedoeld wordt, is aangesloten bij het begrip 'openbare horeca-inrichting' uit de Rotterdamse APV. Binnen een openbare horeca-inrichting kan een ondernemer verschillende activiteiten ontplooiën op het gebied van etenswarenverstrekking, het schenken van (alcoholhoudende) drank en het aanbieden van amusement. Beleidsonderwerpen die wel voor de horecabranche gelden of sterke raakvlakken hebben maar niet binnen de horecanota expliciet beschreven worden, zijn de hotelsector, de kwaliteitseisen ten aanzien van terrassen (nota kwaliteitseisen voor terrassen) en het programma gericht op het tegengaan van (overmatig) alcohol- en drugsgebruik en uitgaansgeweld.

4.2.5.2 Vergunningvrij exploiteren

4.2.5.2 Vergunningvrij exploiteren en vrijgesteld van de vergunningplicht

Rotterdam biedt een groot aantal bedrijven, waarbij horeca ondergeschikt is aan de primaire detailhandelfunctie en bedrijven waar het exploiteren van horeca een minimale weerslag heeft op de omgeving, de mogelijkheid om vergunningvrije horeca te exploiteren. Dit betreft bijvoorbeeld het koffiehoekje in de supermarkt, de bakkerij waar ook een gebakje gegeten kan worden en het restaurant in ouderenhuisvesting.

Daarnaast is ook de variant vrijgesteld van de vergunningplicht. Dit betekent dat geen vergunning hoeft te worden aangevraagd en derhalve ook geen leges verplicht zijn. De exploitatie van de volgende inrichtingen kan zonder vergunning plaatsvinden:

1. inrichtingen die geopend zijn tussen 07.00 en 22.00 uur, geen (zwak of sterk) alcoholische drank schenken, geen versterkt geluid ten gehore brengen, geen vergunningplichtig terras exploiteren (gevelzitplaats wel mogelijk) en geen speelautomaten hebben.
2. bedrijfskantines, voor zover deze uitsluitend als zodanig in gebruik zijn;
3. inrichtingen in musea, crematoria, begraafplaatsen en rouwcentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering;
4. inrichtingen in ziekenhuizen, ouderenhuisvesting en verpleegtehuizen, voor zover deze uitsluitend gericht zijn op de bewoners/patiënten en hun bezoekers;
5. horeca in tuincentra en congrescentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering en uitsluitend gericht zijn op hun bezoekers.

Het Horecagebiedsplan en een besluit van de Burgemeester geeft aan waar horeca die vrijgesteld is van de vergunningplicht niet is toegestaan, gezien de nadelige gevolgen voor de openbare orde en de veiligheid. Vanwege de kwetsbaarheid van de wijk en het handhaven is "vrijgesteld van de vergunningplicht" in Camisse niet toegestaan.

4.2.5.3 Exploitatievergunning nodig

Voor alle overige inrichtingen, waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist. De horeca-exploitatievergunning wordt afgegeven voor de inspanning m² alsmede voor de eventuele m² terras en heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dat het bestemmingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt daarnaast onder andere af van afwegingen die ten aanzien van het beleid worden gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Voor het proces en vereisten van de vergunningverlening wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de horecanota 2012-2016.

4.2.5.4 Horecaterrassen

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn tevens ongebouwde terrassen toegestaan in geval dat deze bestemmingen grenzen aan bestemmingen die horeca toelaten.

4.2.6 Bestemmingen voor maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening verstaan. Deze voorzieningen kunnen wel of niet geluidsgevoelig zijn volgens de Wet geluidhinder. Geluidsgevoelige voorzieningen zijn bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, terwijl buurthuizen of kerkgebouwen niet geluidsgevoelig zijn.

In dit bestemmingsplan zijn in de bestemming "Maatschappelijk - 1" zowel geluidsgevoelige als niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dit betekent dat een functie die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere functie binnen deze definitie.

In de bestemming "Maatschappelijk - 2" zijn alleen de niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Daarnaast zijn incidenteel maatschappelijke voorzieningen toegestaan op de begane grond van enkele gemengde bestemmingen, en op meerdere verdiepingen in de bestemming "Gemengd - 5".

4.2.7 Bestemmingen voor wonen

Het overgrote deel van de woningen in Camisse bestaat uit woningen in gesloten bouwblokken, gestapeld op winkels, op voorzieningen of ook op woningen. Zo nu en dan niet-gestapeld zoals eengezinswoningen of stadswoningen en incidenteel vrijstaande woningen.

In het algemeen geldt dat binnen de functie wonen ook de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf past. De voorwaarde is dat het totale bedrijfsvoeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van het totale oppervlak van de woning en de bijbehorende gebouwen. Ook mag er uitsluitend bedrijfsuitoefening plaatsvinden tot maximaal categorie 2 bedrijven van de lijst bedrijfsactiviteiten, die bij de voorschriften zijn opgenomen. Ondergeschikt aan de hoofdactiviteit mogen er detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld het verkopen van shampoo bij een kapper.

Dit bestemmingsplan maakt geen onderscheid meer naar gestapelde woningen of niet-gestapelde woningen. Zodoende kunnen woningen ook vertikaal samengevoegd worden, zonder dat hiervoor een bestemmingsplanwijziging voor nodig is.

Wel wordt er een onderscheid gemaakt naar vrijstaande woningen en andere woningen en wordt er verschil gemaakt naar maximale goothoogte en bouwhoogte.

De keuze van de dakvorm (plat dak of een kap) is in principe vrij, maar voor bepaalde delen van het plangebied is een kap boven de gegeven maximale goothoogte niet meer toegestaan. Deze delen zijn op de verbeelding van het plan aangegeven. Deze uitzonderingen zijn gebaseerd op stedenbouwkundige argumenten.

In de regels wordt een maximale goothoogte gegeven. Als een kap is toegestaan, dan is de maximale bouwhoogte van gebouwen 4 meter hoger dan de gegeven goothoogte, tenzij op de verbeelding de maximale bouwhoogte gegeven is. Dan geldt die maximale bouwhoogte.

4.2.7.1 "Wonen - 1" (vrijstaande woningen)

De bestemming "Wonen - 1" wordt gebruikt voor de vijf percelen met vrijstaande woningen tussen de Klaverstraat en de Lepelaarsingel, ten noorden van de Utenhagestraat. Per perceel is een maximaal bebouwingspercentage van 40% bepaald.

4.2.7.2 "Wonen - 2" (wonen in twee bouwlagen)

De bestemming "Wonen - 2" komt voor tussen de straten De Buijsleraan en Utenhagestraat. Vanwege de relatief smalle straten en bouwblokken is hier een tweelaagse bebouwing toegestaan. In de regels zijn maximum goot- en bouwhoogte gegeven.

Ook de vier rijtjes met eengezinswoningen aan de Roerdomplan zijn bestemd als "Wonen - 2".

4.2.7.3 "Wonen - 3" (wonen in drie bouwlagen)

De bestemming "Wonen - 3" is de meest voorkomende wonen-bestemming. Hier is in beginsel een drielaagse bebouwing inclusief kap toegestaan. Als vanuit stedenbouwkundige redenen en gebaseerd op het vorige bestemmingsplan geen kap meer is toegestaan, dan is dit aangegeven met de functieaanduiding [plat dak]. In dat geval is boven de drielaagse bebouwing geen kap meer toegestaan en is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte.

4.2.7.4 "Wonen - 4" (wonen in vier bouwlagen)

De bestemming "Wonen - 4" is gebruikt voor woonbebouwing in vier lagen. In beginsel is op de verlaagse bebouwing een kap toegestaan. Als vanuit stedenbouwkundige redenen en gebaseerd op het vorige bestemmingsplan geen kap meer is toegestaan, dan is dit aangegeven met de functieaanduiding [plat dak]. In dat geval is boven de verlaagse bebouwing geen kap meer toegestaan en is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte. De bestemming komt voor aan de wat bredere wegen.

4.2.7.5 "Wonen - 5" (wonen in vijf bouwlagen)

Deze bestemming komt voor aan de Pleinweg. Boven de vijf bouwlagen is geen kap toegestaan, zodat in de regels kan worden volstaan met het aangeven van de maximale bouwhoogte.

4.2.7.6 "Wonen - 6" (Michaëlflat)

Deze bestemming is alleen gebruikt voor de Michaëlfat aan de Gruttostraat. In de regels is de maximale bouwhoogte van 46 meter opgenomen.

4.2.7.7 "Wonen - Bijzonder woongebouw"

Van een bijzonder woongebouw is sprake als binnen de bestemming wonen ook een beperkte hoeveelheid m² andere bestemming aanwezig is, bijvoorbeeld een recreatiezaal.

Deze bestemming is gebruikt voor de verzorgingsflat Huize Dorpsveld aan de Eksterstraat/Gruttostraat en voor de Nancy Zeelenbergflat aan de Bevelandsestraat/Amelandseplein.

4.2.7.8 "Wonen - Berging" en "Verkeer - Garagebox"

Bergingen groter dan de onder de bestemming "Tuin" genoemde maten zijn op de verbeelding expliciet aangegeven en bestemd als "Wonen - Berging". De overige bergingen zijn vaak in de topografie van de tuinen af te lezen, zonder dat ze speciaal met een kleur zijn aangeduid.

De bestemming "Verkeer - Garagebox" is gebruikt voor de boxen die bedoeld zijn als stallingsruimte voor personenauto's, motorrijwielen, (brom)fietsen en voor berging voor huishoudelijke doeleinden.

4.3 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan legt de huidige planologische situatie vast. Er zijn nu geen planologische ontwikkelingen voorzien. Wel wordt er gebruik gemaakt van enkele gemengde bestemmingen, waarbij het bestemmingsplan ruimte blijft bieden voor een divers gebruik van bijvoorbeeld de beganegrondlaag. Zo wordt ongewenste leegstand voorkomen bij een mogelijke verandering van de behoefte op termijn, maar is het in veel gevallen niet noodzakelijk hier een aparte planologische procedure voor te volgen.

In de meeste gemengde bestemmingen wordt ook wonen op de begane grond mogelijk gemaakt. Niet noodzakelijk gaat het dan om nieuwe woningen. Ook het samenvoegen van de begane grond met de bovenliggende woningen hoort tot de mogelijkheden. Zo kunnen grondgebonden woningen ontstaan, kunnen binnenterreinen als tuin worden gebruikt en ontstaat er een waardevolle toevoeging aan de woningdifferentiatie.

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Belwinkels

De aanwezigheid van belwinkels wordt in Rotterdam in menig gebied in toenemende mate als problematisch ervaren. Voor belwinkels die alleen de mogelijkheid bieden om (goedkoop) te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week, mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd. Het voorkomen van overlast in verband met de bescherming van de leefbaarheid van een gebied, wordt in dit bestemmingsplan vertaald in direct werkende beperkende gebruiksregels.

Via de inmiddels vervallen leefmilieuvordering Belhuizen, is een beperkt aantal belhuizen gelegaliseerd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat zodra het gebruik als belhuis definitief is beëindigd of vervangen door een andere toegelaten functie, een belhuis niet langer is toegestaan. De planologische inzichten hieromtrent zijn niet gewijzigd, zodat deze belhuizen dienovereenkomstig in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het plangebied Carnisse kent momenteel drie belwinkels en wel op de volgende adressen:

- Camisselaan 30 B;
- Terschellingestraat 36 D;
- Wolphaartsbocht 266.

4.4.2 Horeca en hotels

Op de bestemmingsplankaart is iedere horeca-gelegenheid afzonderlijk aangegeven. Binnen de definitie "horeca" vallen ook de coffeeshops en snackbars. Een afhaalwinkel valt niet binnen de definitie "horeca", omdat het dan niet gaat over bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en dranken en het ter plaatse gebruiken daarvan. In het bestemmingsplangebied zijn geen hotels bestemd.

Het bestemmingsplan maakt gebruik van de functieaanduiding "horeca" om door middel van maatwerk in verschillende bestemmingen horeca toe te staan. In de meeste gevallen is horeca slechts toegestaan op de begane grond en is dit in de regels nader aangegeven.

4.4.3 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening verstaan. Deze voorzieningen kunnen wel of niet geluidsgevoelig zijn volgens de Wet geluidhinder. Geluidsgevoelige voorzieningen zijn bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, terwijl buurthuizen of kerkgebouwen niet geluidsgevoelig zijn.

In dit bestemmingsplan zijn in de bestemming "Maatschappelijk - 1" zowel geluidsgevoelige als niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dit betekent dat een voorziening die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere passende voorziening.

In de bestemming "Maatschappelijk - 2" zijn alleen de niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

4.4.4 Monumenten en molenbiotop

De monumenten worden via het bestemmingsplan niet extra beschermd maar via de regelgeving in de monumentenwet. In Carnisse zijn geen monumenten met het predikaat Rijks- of Gemeentelijk Monument.

Molenbiotop

Net buiten het plangebied staat aan de Kromme Zandweg een windmolen "De Zandweg", dit is een korenmolen. Voor de traditionele windmolens geldt de Planologische Richtlijn Traditionele Windmolens, wat inhoudt dat de vrije windvang en het uitzicht op de molen moeten worden gegarandeerd. Daartoe dienen nieuwbouwplannen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticale wiek, worden opgericht.
- b. Tussen 100 en 400 meter rond de molen moet voor wat betreft bebouwing en beplanting aan de volgende voorwaarden zijn voldaan: In het stads- en dorpsgebied c.q. stedelijk gebied mag de hoogte van de bebouwing/beplanting niet meer bedragen dan 1/30 tussen bouwwerk/beplanting en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

De maximumhoogte van 21 meter aan de Roerdomplaan is hoger dan de toelaatbare hoogte vanwege de molenbeschermingszone. Voor de locatie aan de Roerdomplaan is op 11 maart 2003 een bouwvergunning afgegeven op basis van een door Gedeputeerde Staten op 19 november 2002 afgegeven verklaring van geen bezwaar. Bij het verlenen van de verklaring van geen bezwaar voor dit bouwplan is de overschrijding van de op basis van de molenbeschermingszone toegestane hoogte uitdrukkelijk aan de orde geweest. In het GS-besluit wordt daaraan uitgebreid aandacht geschonken. Geconstateerd is dat de molen thans nauwelijks kan functioneren vanwege de grote hoeveelheid hoge bomen in de omgeving. De verklaring is uiteindelijk verleend onder de voorwaarde dat Rotterdam door het terugbrengen van de beplantingshoogte de reeds bestaande en de nieuwe verstoring van de molenbiotoop compenseert.

4.4.5 Parkeerregeling

Algemeen

Aanleiding voor het opnemen van deze parkeerregeling is gelegen in het feit dat de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen) uit de Bouwverordening Rotterdam met de nieuwe Wro (1 juli 2008) en de daarop gebaseerde overgangswet (29 november 2014) hun werkingskracht hebben verloren. Dit betekent dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben op bestemmingsplannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld. Het betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Immers, bij elke bouw aanvraag kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan wel voldoende parkeergelegenheid wordt of kan worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst.

Het overgangsrecht zorgt ervoor dat de parkeernormen uit de Bouwverordening wel van toepassing blijven, voor vijf jaar, voor alle plannen vastgesteld vóór 29 november 2014. Het opleggen van de parkeernormen moet geregeld worden door het opnemen van een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Als grondslag hiervoor geldt het tweede lid van artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hierdoor is het mogelijk om in de bestemmingsplanregel te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels over parkeernormen. Omdat nu nog geen beleid is vastgesteld, is er voor gekozen de normen uit de Bouwverordening Rotterdam op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens is in de regels een bepaling opgenomen waarmee geregeld is dat nieuw beleid ten aanzien van parkeernormen de nu vastgelegde parkeernormen kan vervangen.

Regeling

In de regels van het bestemmingsplan is nu de regel 'Voorwaardelijke verplichting over parkeren' opgenomen. In deze regeling wordt voor de parkeernormen verwezen naar de bijlage Parkeernormen. Deze normen zijn gelijk aan de normen zoals opgenomen in de Bouwverordening Rotterdam. Er is geen materiele wijziging van de toetsingsnormen beoogd. Slechts de wettelijke grondslag is gewijzigd.

Uitvoering

Bij het bouwen van woningen en voorzieningen worden in het bestemmingsplan eisen gesteld aan de aanwezige parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. In het centrum geldt dat er alleen maximumnormen zijn, in de andere gebieden zijn er ook minimumnormen. Wat betreft de parkeergelegenheid wordt er een parkeereis gesteld. Deze parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage Parkeernormen van de regels van dit bestemmingsplan. De minimumparkeernormen zijn er om te zorgen dat de behoefte aan parkeerruimte bij nieuwe ontwikkelingen geaccomodeerd wordt. De maximumnormen zijn bedoeld om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren. Om overlast in het openbaar gebied tegen te gaan moet de parkeereis door de ontwikkelaar op eigen terrein gerealiseerd worden.

Afwijkingsbepaling

In situaties waarin dit tot onoverkomelijke problemen leidt kan een beroep worden gedaan op de

afwijkingbepaling.

Onder a, wordt met dubbelgebruik bedoeld dat bij het ontwikkelen van meerdere functies, zoals wonen, bedrijfsfuncties, winkelfuncties e.a. die op verschillende tijdstippen gebruik maken van parkeerplaatsen, een deel van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kan worden. De totale parkeereis voor het geheel wordt hierdoor lager dan de parkeereisen per functie afzonderlijk.

Onder b, wordt met parkeereisovereenkomst bedoeld een overeenkomst, tussen de ontwikkelaar en de gemeente, waarbij de gemeente de verplichting op zich neemt om (een deel van) de parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar te stellen of te realiseren. De ontwikkelaar betaalt hiervoor een compensatiesom. De hoogte van de afkoopsom is afhankelijk van het aantal te compenseren parkeerplaatsen en het gebied waarin de ontwikkeling wordt geïnitieerd.

Onder b en c, wordt gesproken over een gemeentelijk belang. Dit houdt in dat de ontwikkeling zodanig gewenst is vanuit de gemeente dat de gemeente toestaat dat een deel van de parkeereis wordt opgelost in het openbare gebied. De ontwikkelaar moet hierbij kunnen aangeven met gegronde redenen dat het niet mogelijk is om de parkeereis op eigen terrein te realiseren.

Onder d, wordt gesproken over een bijzonder gemeentelijk belang. Het gaat hierbij om zeer uitzonderlijke situaties, waarbij met gegronde redenen aangetoond is, dat het niet mogelijk is om aan (een deel van) de parkeereis op eigen terrein te voldoen én er ook geen mogelijkheden bestaan om (een deel van) de parkeereis in de openbare ruimte op te lossen. Het verschil met het gemeentelijk belang, zoals genoemd in onderdeel b en c, zit in het feit dat de gemeente de ontwikkeling zodanig gewenst vindt, uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving, dat er volledige vrijstelling van de parkeereis wordt toegestaan. Deze afwijking zal slechts worden verleend na een bestuurlijk besluit waarin de motivering van het verlenen van deze afwijking is opgenomen.

4.4.6 Seksinrichtingen

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

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

Binnen dit bestemmingsplan zijn 3 seksinrichtingen bestemd met een op de plankaart aangegeven aanduiding "Seksinrichting toegestaan" en wel op de volgende adressen:

- Katendrechtse Lagedijk 380 b;
- Pleinweg 62 b;
- Pleinweg 86 a.

4.4.7 Straalverbinding telecommunicatie

Over het plangebied ligt een straalpad ten behoeve van de telecommunicatie. Om de onbelemmerde doorgang van de signalen te waarborgen geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken van circa 96 meter binnen het straalpad. De onbelemmerde doorgang is vanwege de gegeven maximum bouwhoogten niet in het geding. Een aanduiding op de verbeelding is niet nodig.

4.4.8 Uitbreiding/bebouwing op het achtererfgebied

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, alsmede het Besluit omgevingsrecht (Bor). Gelijktijdig is het Besluit bouwvergunningwijze en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken van de Woningwet vervallen.

De vergunningvrije activiteiten zijn nu opgesomd in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht Bor).

Een omgevingsvergunningvrij bouwwerk op grond van artikel 2 van het Bor is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken. Voor bouwwerken die toegestaan zijn op grond van artikel 3 van het Bor is bij strijdigheid met het bestemmingsplan wel een omgevingsvergunning vereist.

4.4.9 Voorzieningen van openbaar nut

Kleine gebouwen voor voorzieningen van openbaar nut, zoals elektriciteitsvoorziening (trafohuizen), watervoorziening, riolering, zijn toegestaan binnen verkeersbestemmingen en groenbestemmingen. Het gaat hierbij om gebouwtjes met een inhoud van minder dan 80 m³. Grotere gebouwen zijn in dit bestemmingsplan als "Bedrijf - Nutvoorziening" bestemd, zoals bijvoorbeeld het gemaal op het Amelandseplein.

4.4.10 Werken aan huis

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

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, zie paragraaf 2.1.1.

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

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen. De wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg van artikel 10 Bro.

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

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet is het resultaat van het samenvoegen van een achttal waterbeheerwetten, zoals de Wet verontreiniging oppervlaktewateren en de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een gevolg van de Waterwet is dat de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld in één watervergunning.

5.1.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

5.1.3 Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. De gemeente en de andere waterbeheerders hebben op 5 juni 2013 de herijking van het Waterplan 2 vastgesteld. Dit betreft een herijking van de realisatiestrategie en de introductie van een nieuw uitvoeringsprogramma 2013-2018.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Voormalig deelgemeentelijk Waterplan

In het Waterplan van de voormalige deelgemeente is een doorvertaling gemaakt van het Waterplan 2 van Rotterdam. Hierin zijn locatiespecifieke streefbeelden vastgesteld en is voor de watergangen in het gebied de ambitie weergegeven voor de waterkwaliteit en de waterkwantiteit. Tevens zijn concrete maatregelen geformuleerd om te komen tot de gewenste streefbeelden.

Waterplan Charlois-Feijenoord 2010-2015

In 2010 is de actualisatie van het waterplan Charlois-Feijenoord vastgesteld. In het waterplan wordt gebieds specifiek ingegaan op de kenmerken, de kansen en knelpunten binnen het watersysteem en de stedelijke leefomgeving. Verder is een lokale watervisie beschreven en een concreet uitvoeringsprogramma, waarin is aangegeven hoe aan deze visie de komende jaren invulling wordt gegeven.

Het doel van het waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem, dat voldoet aan de landelijke en Europese normen en dat is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente, rekening houdend met de beperkingen van een dicht stedelijk gebied. Het waterplan is een strategisch beleidsplan en geeft richtlijnen voor toekomstige plannen en investeringen voor het water in Charlois en Feijenoord. Het is tevens een operationeel plan met concrete maatregelen voor de komende jaren.

5.2 Afstemming met de waterbeheerders

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf.

Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

De beheerder van het oppervlaktewater in Camisse is het Waterschap Hollandse Delta (WSHD). Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

De rioolbeheerder in het gebied is de gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water)

Waterbeheerplan WSHD

Waterschap Hollandse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2009-2015. In het waterbeheerplan geeft het waterschap onder andere aan wat de lange termijn doelstellingen voor het waterbeheer zijn. Het gaat hierbij om alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Tevens wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt voor watergerelateerde thema's en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelstellingen te bereiken. In het waterbeheerplan zijn ook de doelstellingen en maatregelen verankerd om te kunnen voldoen aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn Water.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

In het plangebied liggen geen hoofdwatgangen. Direct ten zuiden van het plangebied ligt wel een hoofdwatgang, de Camissesingel. In het plangebied is wel overig water aanwezig: de Lepelaarsingel en de Urkersingel. De Urker- en de Lepelaarsingel zijn allebei doodlopend, hetgeen de waterkwaliteit niet ten goede komt. Om de waterkwaliteit te verbeteren is er een aantal jaar geleden een verversingsleiding aangelegd tussen de Lepelaar- en de Urkersingel zodat doorstroming mogelijk is.

Het plangebied ligt in peilgebied 50-01, met een vast streefpeil van 2,4 meter beneden NAP. Het gebied heeft een wateropgave.

5.3.2 Grondwater

In het plangebied zijn verschillende peilbuizen aanwezig waarmee de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil) wordt geregistreerd. Een ontwateringsdiepte van ten minste 80 centimeter geldt als richtpeil om overlast door te hoog grondwater te voorkomen. Bij alle peilbuizen in het plangebied op één na (een gemiddelde ontwateringsdiepte van 71 centimeter ter plaatse van het zuidelijk deel van de Klaverstraat) is de gemiddelde ontwateringsdiepte meer dan 80 centimeter, meestal circa 1,20 meter. De kans op grondwateroverlast in het plangebied is dus klein.

5.3.3 Waterkering en waterveiligheid

In het plangebied zijn geen waterkeringen met de daarbij behorende beschermingszones aanwezig. Het plangebied ligt geheel binnendijks, binnen de primaire waterkeringen van dijkkring 17 (Jsselmonde). Deze dijkkring heeft een overschrijdingskans van 1/4.000 jaar. Dit houdt in dat deze waterkeringen bescherming bieden tot een bepaald niveau van het buitendijkse water, waarbij er een kans is van 1 op 4.000 per jaar dat dit niveau wordt overschreden. De gevolgen van een overstroming binnendijks zijn afhankelijk van meerdere aspecten, zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogtes in het gebied. Om een indicatie van de risico's te krijgen heeft de provincie Zuid-Holland voor de gehele provincie indicatief berekend welke gebieden in de huidige situatie bij een doorbraak van de primaire waterkering onder water lopen en met welke overstromingsdiepten. Hieruit blijkt dat bij een dijkdoorbraak er in Carnisse maximaal 80 centimeter water op het maaiveld kan komen te staan.

5.3.4 Riolerings

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de rioleringsdistricten 23 en 25. In het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering. Een uitzondering hierop vormt de Camisselaan, hier is een gescheiden stelsel aanwezig. Aan het Amelandseplein is een districtgemaal gesitueerd. Dit gemaal pompt het afvalwater naar afvalwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

De nieuwe ontwikkelingen vinden plaats in bestaande panden. Extra verharding vindt dus niet plaats, ook wordt geen nieuw water aangelegd of water gedempt. De ontwikkelingen hebben dan ook geen invloed op het oppervlaktewatersysteem. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben eveneens geen invloed op de waterkwaliteit.

5.4.2 Grondwater

Er zijn in Carnisse geen knelpunten vanwege een te hoge of te lage grondwatersand bekend. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed hebben op de grondwaterstand.

5.4.3 Waterveiligheid

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben geen invloed op de (binnendijkse) waterveiligheid.

5.4.4 Riolerings

De functiewijzigingen op de begane grond van bestaande panden die het bestemmingsplan mogelijk maakt leiden mogelijk tot een verandering in de hoeveelheid afvalwater, maar dit zal van een beperkte omvang zijn.

het hemelwater en het afvalwater in het plangebied worden thans beiden door het gemengde rioolstelsel afgevoerd. Een gescheiden afvoer van afval- en hemelwater verdient de voorkeur. Het hemelwater wordt idealiter zo veel mogelijk ter plaatse teruggebracht in het milieu. Dit leidt tot een betere waterkwaliteit door minder vuilwateroverstorten, en zorgt ervoor dat er minder water hoeft te worden naar de

afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Omdat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan vooral functieverandering betreffen en nauwelijks nieuwbouw, en omdat er weinig oppervlaktewater aanwezig is, biedt het bestemmingsplan weinig kansen om afval- en hemelwater te scheiden.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

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

In het bestemmingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar moeten worden gesitueerd. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied, de opgave en eventuele wettelijke eisen. De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan te onderzoeken welke (milieu)waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de Wet geluidhinder. Daarnaast is er voor sommige milieuthema's Rotterdam's beleid aanwezig. De voor dit plan relevante thema's worden hieronder verder uitgewerkt.

6.2 Milieu effectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r.. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

6.2.1 Plangebied

Het bestemmingsplan Carnisse voorziet niet in de toevoeging van gebouwen, maar maakt wel een verandering van functie mogelijk op de begane grond van panden die thans een niet-woonfunctie hebben. In totaal kan in Carnisse 16.667 m² b.v.o. aan niet-woonfuncties worden getransformeerd naar maximaal 198 woningen. Deze mogelijkheid tot transformatie moet worden gezien als een activiteit (stadsproject, categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r.. De bovengenoemde ontwikkelingsmogelijkheden blijven echter ruim onder de drempelwaarde van deze activiteit. Daarom kan (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000 gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. De huidige niet-woonfuncties zorgen voor meer autobewegingen per etmaal dan de woningen waarin ze kunnen worden veranderd. Deze transformatiemogelijkheid heeft dus een licht positief effect op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande is het bestemmingsplan Carnisse niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en

daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

6.3 Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De (huidige) VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

De gemeente Rotterdam bestemt in haar bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

6.3.1 Plangebied

De wijk Carnisse geldt in het Rotterdamse beleid als een gemengd woongebied. In deze gebieden kunnen bedrijven in milieucategorie 3 als passend worden gezien, mits deze een redelijke afstand tot de woonbebouwing hebben. Het bestemmingsplan Carnisse staat binnen de bestemmingen Gemengd-1 en -3 bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe. Binnen Gemengd-1 zijn verspreid over de wijk enkele kleine bedrijven aanwezig op de begane grond, met daarboven woningen. Omdat de bedrijven onder en naast woningen zijn gelegen, zijn bedrijven in een milieucategorie hoger dan categorie 2 hier niet gewenst vanuit het oogpunt van leefkwaliteit. De grootste concentratie van bedrijven in het plangebied is gesitueerd aan weerszijden van de Van Oestendestraat en aan de Van Eversdijkstraat en -hof (met de bestemming Gemengd-3). Hier is ook bedrijfsbebouwing aanwezig (soms in meerdere lagen) zonder woningen erboven. Er zijn thans op deze locatie geen bedrijven in milieucategorie 3 aanwezig. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot woningen is ook hier te beperkt om bedrijven in milieucategorie 3 en hoger als passend in een goede ruimtelijke ordening te zien.

Ten noorden van Carnisse zijn aan de Maashaven enkele bedrijven en het attractiepark Speelstad gelegen. Het dichtst bij Carnisse, op ruim 150 meter, ligt Speelstad. Aan de indicatieve afstand van 200 meter van een attractiepark tot woningen in een gemengd gebied wordt niet voldaan. In het bestemmingsplan Speelstad zijn echter op basis van geluidsberekeningen verplichtingen opgenomen om tot een acceptabele geluidskwaliteit in de omgeving te komen. Er wordt daarom van uitgegaan dat Speelstad niet voor een onevenredig hoge geluidsbelasting op de woningen in Carnisse zorgt.

Ten zuid-oosten van Carnisse ligt Ahoy. Gezien de afstand tot de woningen in Carnisse van meer dan 250 meter en aangezien de activiteiten hier binnen plaatsvinden zorgt Ahoy niet voor een onacceptabele milieubelasting op de woningen in Carnisse.

6.4 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht.

In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidhinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Rotterdams beleid

In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeursgrenswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek noodzakelijk naar maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Indien het niet haalbaar blijkt de geluidsbelasting terug te dringen tot de maximaal toelaatbare waarde biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit heet het nemen van een Besluit hogere waarden. De motivering van dit besluit moet voldoen aan het Rotterdams Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder. Dit beleid is erop gericht het aantal geluidsgehinderten zoveel mogelijk terug te dringen.

6.4.1 Wegverkeer

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

Tabel Breedte geluidszones langs wegen

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

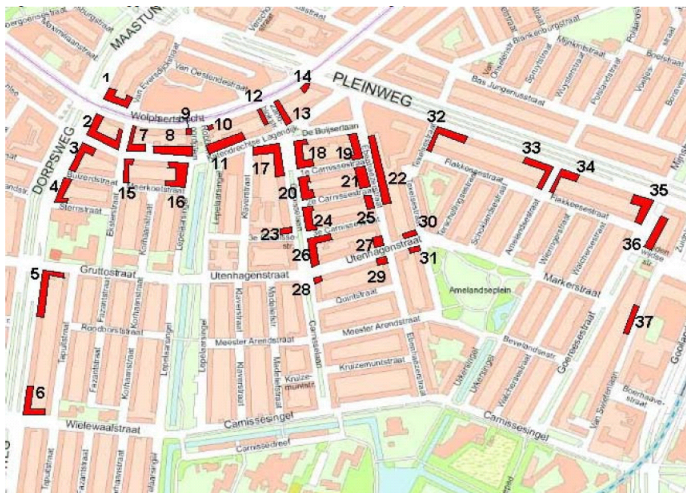
6.4.2 Akoestisch onderzoek

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te leggen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd.

Het bestemmingsplan Camnisse maakt het mogelijk om op 37 locaties binnen de reeds aanwezige bebouwing woningen te realiseren. In de onderstaande figuur is de ligging van de ontwikkellocaties globaal weergegeven.

Het Ingenieursbureau van gemeente Rotterdam heeft voor het bestemmingsplan Camnisse het akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Figuur Globale ligging van ontwikkellocaties in bestemmingsplan Carnisse



Ten aanzien van de geluidsinvoer van omliggende wegen op de 'nieuwe' situatie in het bestemmingsplan Carnisse dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. De relevante te onderzoeken wegen zijn in de onderstaande tabel weergegeven. De overige wegen in het plangebied zijn niet relevant.

De verwachte etmaalintensiteiten van de binnenstedelijke wegen voor het jaar 2025 zijn verstrekt door Stadsontwikkeling, bureau Verkeer en Vervoer en zijn in de onderstaande tabel weergegeven. De tabel geeft een overzicht van de etmaalintensiteit, de snelheid, het wegdektype en de zonebreedte per wegvak van de relevante wegen die zijn onderzocht. De cursief weergegeven wegvakken zijn niet-zoneplichtig.

Tabel Verkeersgegevens relevante wegvakken.

Nr. ¹⁾	Straatnaam	tussen	en	Etm.int. 2025	Snelheid [km/uur]	Wegdek type	Geluid zone [m]
1	Zuiderparkweg	Oldegaarde	Strevelsweg	10.925	50	DAB ²⁾	350
2	Pleinweg	Strevelsweg	Mijnsherenlaan	33.625	50	DAB	350
3 ⁶⁾	Pleinweg	Mijnsherenlaan	Wolphaertsbocht	32.650	50	DDA ^{3)/} DAB	350
4	Pleinweg	Wolphaertsbocht	Maastunnelplein	33.600	50	DAB	350
5	Maastunnel	Maastunnelplein	DF plein	55.225	50	DAB	350
6 ⁷⁾	Dorpsweg	Oldegaarde	Fuutstraat	25.800	50	DDA/ SMA0/5 ⁴⁾	350

7 ⁸⁾	Dorpsweg	Fuutstraat	Gruttostraat	22.525	50	DDA/ SMA0/5	350
8 ⁹⁾	Dorpsweg	Gruttostraat	Wolphaertsbocht	21.750	50	DDA/ SMA0/5	350
9	Dorpsweg	Wolphaertsbocht	Maastunnelplein	22.075	50	DAB	350
10 ¹⁰⁾	Brielselaan	Maastunnelplein	Dordtselaan	10.675	50	DDA/ SMA0/5	350
11	Wolphaertsbocht	Boergoensevliet	Dorpsweg	5.175	50	DAB	200
12	Wolphaertsbocht	Dorpsweg	Pleinweg	5.350	50	DAB	200
13	Wolphaertsbocht	Pleinweg	Hellevoetstraat	1.650	50	DAB	200
14	Wielewaalstraat	Dorpsweg	Lepelaarsingel	1.775	50	DAB	200
15	Gruttostraat	Dorpsweg	Lepelaarsingel	2.750	30	DAB	-
16	Utenhagestraat	Camisselaan	Texelsestraat	3.800	30	DAB	-
17	Katendrechtse Lagedijk	Dorpsweg	Lepelaarsingel	1.825	30	KV ⁵⁾	-
18	Katendrechtse Lagedijk	Lepelaarsingel	Pleinweg	2.525	30	KV	-
19	Goereesestraat	Camissesingel	Pleinweg	2.650	50	DAB	200
20	Van Swietenlaan	Camissesingel	Zuidenwijdestraat	850	30	KV	-
21	Zuidplein	Zuidenwijdestraat	Pleinweg	4.225	50	DAB/KV	350
22	Doklaan			11.675	50	DAB	350
23	Zuidenwijdestraat			9.175	50	DAB	200
26	79859	Dorpsweg		8.550	50	DAB	350
30	79865	Dorpsweg		13.375	50	DAB	
27	79861	Maastunnelplein		12.825	50	DAB	350
28	79863			11.550	50	DAB	
29	79864			15.275	50	DAB	
34	79867			3.725	50	DAB	
35	79868			12.250	50	DAB	
36	79869			8.625	50	DAB	
37	79870	Brielselaan		6.975	50	DAB	350
38	79872	Maastunnelplein		3.625	50	DAB	200

1) Nummers komen overeen met de wegvaknummers in bijlage 3a van het akoestisch onderzoek

2) DAB = Dicht asfaltbeton

3) DDA = Dunne deklagen A

4) SMA0/5 = Steenmastiekasfalt 0/5

5) KV = Klinkers in keperverband

6) Binnen 30 meter vanaf het midden van het kruispunten met Goereesestraat en Wolphaertstraat
SMA0/5DAB, overige delen DDA

7) Binnen 30 meter vanaf het midden van het kruispunten met Fuutstraat SMA0/5, overige delen DDA

- 8) Binnen 30 meter vanaf het midden van de kruispunten met Fuutstraat en Gruttostraat SMA0/5, overige delen DDA
 9) Binnen 30 meter vanaf het midden van de kruispunten met Gruttostraat en Wolphaertsbocht SMA0/5, overige delen DDA
 10) Binnen 30 meter vanaf het midden van de kruispunt met Doklaan SMA0/5, overige delen DDA

Tramverkeer

Op de Wolphaertsbocht rijdt de RET-tramlijn 2. De trambaan ligt op de Wolphaertsbocht grotendeels gemaakt van overig verkeer. De tramintensiteiten en het snelheidsprofiel voor deze tramlijn zijn weergegeven in bijlage 3a respectievelijk 3b van het akoestisch onderzoek.

De tramrails op de Wolphaertsbocht liggen grotendeels in grasveld. Ter hoogte van de kruisingen met de Pleinweg en de Dorpsweg liggen de tramrails in asfalt.

Artikel 110g Wgh

De toe te passen aftrek voor alle onderzochte wegen bedraagt 5 dB, aangezien de maximum snelheid op deze wegen 50 km/uur is.

Resultaten

In het akoestisch rapport is een overzicht gegeven van het gehanteerde rekenmodel. Het model is gemaakt met behulp van het programma Winhavi (versie 8.46) van DirActivity software. Het programma maakt bij de berekeningen gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor wegverkeerslawaai (versie 16) en railverkeerslawaai (versie 16). Het modelleren en rekenen is gedaan volgens standaard rekenmethode 2 volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De geluidbelastingen vanwege de Zuiderparkweg, Maastunnel, Brielselaan, Zuidplein, Doklaan en Maastunnelplein zijn onderzocht en liggen ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB. Omwille van de overzichtelijkheid zijn deze rekenresultaten niet in de onderstaande tabel opgenomen.

In de tabel is de maximaal berekende geluidbelasting voor de onderzochte ontwikkellocaties weergegeven als gevolg van de zoneplichtige wegen en tramsporen. De gepresenteerde resultaten zijn inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wgh.

Tabel Maximale geluidbelasting bij geplande woningen per zoneplichtige weg (incl. aftrek art. 110g Wgh)

Locatie	weg	rekenpunt	Hoogte rekenpunt [m]	L _{DEN} [dB]	Overschrijding	
					Voorkeur (48 dB)	Maximaal [63 dB]
1	Dorpsweg	01.01	1,5	62,2	Ja	Nee
	Wolphaertsbocht+tram	01.01	1,5	61,9	Ja	Nee
	Overige	Allen	Allen	<= 48	Nee	Nee
2	Dorpsweg	02.09	1,5	61,0	Ja	Nee
	Wolphaertsbocht+tram	02.10	1,5	61,7	Ja	Nee
	Overige	Allen	Allen	<= 48	Nee	Nee
3	Dorpsweg	03.03	1,5	59,8	Ja	Nee
	Overige	Allen	Allen	<= 48	Nee	Nee
4	Dorpsweg	04.04	1,5	59,4	Ja	Nee
	Overige	Allen	Allen	<= 48	Nee	Nee
5	Dorpsweg	05.04	1,5	61,0	Ja	Nee
	Overige	Allen	Allen	<= 48	Nee	Nee
6	Dorpsweg	06.04	1,5	60,2	Ja	Nee
	Overige	Allen	Allen	<= 48	Nee	Nee

7	Wolphaertsbocht+tram Overige	07.01 Allen	1,5 Allen	61,3 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
8	Wolphaertsbocht+tram Overige	08.09 Allen	1,5 Allen	48,9 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
9	Wolphaertsbocht+tram Overige	09.01 Allen	1,5 Allen	61,3 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
10	Wolphaertsbocht+tram Overige	10.02 Allen	1,5 Allen	61,4 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
11	Wolphaertsbocht+tram Overige	11.07 Allen	1,5 Allen	48,9 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
12	Pleinweg	12.01	1,5	50,4	Ja	Nee
	Wolphaertsbocht+tram Overige	12.01 Allen	1,5 Allen	61,2 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
13	Pleinweg	13.01	1,5	54,3	Ja	Nee
	Wolphaertsbocht+tram Overige	13.01 Allen	1,5 Allen	60,7 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
14	Pleinweg	14.03	1,5	62,4	Ja	Nee
	Wolphaertsbocht+tram Overige	14.02 Allen	1,5 Allen	60,9 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
15-18, 20-31 en 37	Allen	Allen	Allen	≤ 48	Nee	Nee
19	Pleinweg Overige	19.02 Allen	1,5 Allen	49,7 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
32	Pleinweg Overige	32.02 Allen	1,5 Allen	61,2 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
33	Pleinweg Overige	33.02 Allen	1,5 Allen	61,0 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
34	Pleinweg Overige	34.02 Allen	1,5 Allen	61,0 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
35	Pleinweg	35.03	1,5	63,7	Ja	Ja
	Goereesestraat Overige	35.06 Allen	1,5 Allen	57,2 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee
36	Pleinweg	36.01	1,5	54,0	Ja	Nee
	Goereesestraat	36.03	1,5	54,1	Ja	Nee
	Zuidenwijdsestraat Overige	36.04 Allen	1,5 Allen	60,5 ≤ 48	Ja Nee	Nee Nee

Uit de tabel blijkt dat de geluidbelasting op locaties 15 t/m 18, 20 t/m 31 en 37 vanwege alle voor deze locaties relevante zoneplichtige wegen aan de voorkeurswaarde (48 dB) voldoet. Op de overige onderzochte locaties wordt de voorkeurswaarde (48 dB) overschreden vanwege één of meerdere wegen. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen (63 dB) wordt daarbij op ontwikkellocatie 35 vanwege de Pleinweg overschreden.

6.4.3 Conclusie wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting op locaties 15 t/m 18, 20 t/m 31 en 37 voldoet vanwege alle voor deze locaties relevante zoneplichtige wegen aan de voorkeurswaarde (48 dB).

Op de overige onderzochte locaties wordt de voorkeurswaarde overschreden vanwege één of meerdere wegen. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (63 dB) wordt daarbij op locatie 35 vanwege de Pleinweg met 1 dB overschreden. Maatregelen zijn noodzakelijk.

De cumulatieve geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh, vanwege alle onderzochte zoneplichtige wegen is bij ontwikkellocaties 1 t/m 7, 9, 10, 12 t/m 14 en 32 t/m 36 hoger dan 55 dB. De plandrempe van 55 dB, zoals genoemd in het Rotterdams Actieplan geluid 2013-2018, wordt bij deze ontwikkellocaties overschreden. In het kader van het Actieplan geluid moeten geluidreducerende maatregelen ter beperking van de geluidbelasting worden overwogen.

6.4.4 Railverkeer

Het bestemmingsplan ligt niet binnen een spoorwegzone. Verder onderzoek in dit kader is niet nodig.

6.4.5 Luchtvaart

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

6.4.6 Industrielawaai

Alle ontwikkellocaties bevinden zich binnen de geluidzones van de industrieterreinen Waal-Eemhaven en Maas-Rijnhaven. Deze industrieterreinen zijn derhalve relevant voor de ontwikkellocaties.

Ten behoeve van Industrielawaai zijn rekenmodellen gemaakt met als basis de door DCMR aangeleverde industriemodellen. Deze modellen zijn gemaakt met behulp van het programma Geomilieu (versie 2.14) van DGMR.

Maas-Rijnhaven

De opbouw van het rekenmodel en de berekeningen zijn uitgevoerd conform de notitie "Handleiding bouwplanmodel Maas-Rijnhaven", versie MR-11-01, van 18 januari 2011 van de DCMR Milieudienst Rijnmond.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van alle onderzochte ontwikkellocaties vanwege het industrieterrein Maas-Rijnhaven aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voldoet.

Waal-Eemhaven

De opbouw van het rekenmodel en de berekeningen zijn uitgevoerd conform de notitie "Bepaling hogere waarden Wgh Industrielawaai Waal-Eemhaven" van 22 december 2010 van de DCMR Milieudienst Rijnmond.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van alle onderzochte ontwikkellocaties vanwege het industrieterrein Waal-Eemhaven aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voldoet.

6.4.7 Procedure Hogere Waarde

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, is het niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai tot de voorkeurswaarde te beperken. In dat geval dienen de maximaal berekende geluidbelastingen als hogere waarden te worden aangevraagd. De daarbij vast te stellen hogere waarden zijn in de onderstaande tabel weergegeven. Deze waarden dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders ten behoeve van het bestemmingsplan Camnisse als hogere waarden te worden aangevraagd.

Tabel hogere waarden voor het bestemmingsplan Camnisse

locatie	Bestemming	Zoneplichtige weg	L _{DEN} (incl. aftrek art. 110g Wgh) [dB]
1	Wonen	Dorpsweg Wolphaertsbocht+tram	62 62

2	Wonen	Dorpsweg Wolphaertsbocht+tram	61 62
3	Wonen	Dorpsweg	60
4	Wonen	Dorpsweg	59
5	Wonen	Dorpsweg	61
6	Wonen	Dorpsweg	60
7	Wonen	Wolphaertsbocht+tram	61
8	Wonen	Wolphaertsbocht+tram	49
9	Wonen	Wolphaertsbocht+tram	61
10	Wonen	Wolphaertsbocht+tram	61
11	Wonen	Wolphaertsbocht+tram	49
12	Wonen	Pleinweg Wolphaertsbocht+tram	50 61
13	Wonen	Pleinweg Wolphaertsbocht+tram	54 61
14	Wonen	Pleinweg Wolphaertsbocht+tram	62 61
19	Wonen	Pleinweg	50
32	Wonen	Pleinweg	61
33	Wonen	Pleinweg	61
34	Wonen	Pleinweg	61
35	Wonen	Pleinweg Goereesestraat	63* 57
36	Wonen	Pleinweg Goereesestraat Zuidenwijdestraat	54 54 60

**De maximaal berekende geluidbelasting op deze locatie is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB voor woningen vanwege een stedelijke weg. In het bestemmingsplan moet dan worden opgenomen dat op deze locatie één of meerdere gevels met een geluidbelasting hoger dan 63 dB als een dove gevel wordt uitgevoerd of moet middels een nader akoestisch onderzoek worden aangetoond dat eventueel met maatregelen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden.*

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen (kunnen) worden getroffen om de geluidbelasting op ontwikkellocatie 35 tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting te reduceren, wordt geadviseerd om een van de onderstaande noodzakelijke maatregelen te treffen en hogere waarden aan te vragen bij het college van Burgemeester en Wethouders:

- Dove gevel toepassen op de noordgevel van de beoogde woning in de noordelijke kopgevel van ontwikkellocatie 35 of
- Vliesgevel toepassen op de hiervoor genoemde gevel.

Slechts één van de beoogde woningen op locatie 36, die zich in de zuidelijke kopgevel bevindt, beschikt niet over een geluidluwe gevel. In het kader van de procedure hogere waarden moet worden onderbouwd waarom de beoogde woning op de ontwikkellocatie gewenst is.

Opgemerkt wordt dat realisatie van minimaal één geluidluwe gevel op de onderhavige ontwikkellocatie bouwtechnisch, door middel van additionele maatregelen bij voorbeeld door toepassing van een vliesgevel, mogelijk is. Bij realisatie van deze woning zal er aandacht moeten worden besteed aan de

aanwezigheid van een geluidluwe gevel

6.5 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen.

Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

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

Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt.

Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

6.5.1 Plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk op de begane grond van 37 locaties. De huidige bestemming hiervan is met name detailhandel, dienstverlening en horeca. In totaal kan in Carnisse 16.667 m² b.v.o. aan niet-woonfuncties worden getransformeerd naar maximaal 198 woningen. Deze transformatiemogelijkheid is door de afdeling Verkeer & Vervoer van SO onderzocht op effecten voor het wegverkeer. Uit deze analyse blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan leidt tot minder wegverkeer dan in de huidige situatie. Dit komt omdat de nieuwe woningen minder verkeersritten genereren dan de bestaande bestemmingen. Deze afname van het wegverkeer leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied.

De nieuwe woningen komen niet binnen de contouren van de grenswaarden (bron: monitoringstool-2013 van het NSL) en voldoen daarmee aan het Rotterdamse beleid. Het bestemmingsplan Carnisse maakt geen nieuwe scholen en kinderdagverblijven mogelijk, zodat eveneens wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid om geen nieuwe scholen en kinderdagverblijven mogelijk te maken binnen 50 meter vanaf een drukke binnenstedelijke weg.

6.5.2 Conclusie

Het bestemmingsplan Carnisse zorgt niet voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Carnisse.

6.6 Bodem

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal.

Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

6.6.1 Plangebied

De Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. De Bodemkwaliteitskaart geeft aan dat de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) in de wijk Carnisse licht is verontreinigd. De bodem tussen de 1 meter en 2 meter beneden het maaiveld is eveneens licht verontreinigd. Deze bodemverontreiniging is ontstaan door ondergrondse brandstoftanks en bedrijfsactiviteiten in het verleden (met name verkoop en reparatie van motorvoertuigen). De bovenstaande bodemkwaliteit is een gemiddelde, er kan plaatselijk sprake zijn van zware bodemverontreiniging. In het verleden zijn in Carnisse gevallen van zware bodemverontreiniging aangetroffen en gesaneerd.

De bodemkwaliteit tussen de Roerdomplaan en de Kromme Zandweg wijkt af van de bodemkwaliteit in de rest van Carnisse. Hier is de bodem in de bovenste 2 meter zeer licht verontreinigd.

Het bestemmingsplan Carnisse voorziet niet in nieuwbouw waarvoor ingrepen in de bodem nodig zijn. Het milieuaspect bodemverontreiniging speelt geen rol bij de functiewijzigingen van bestaande panden, en vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg) beschrijft het beleid van de overheid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie heeft in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. De zone is 40 meter bij zeeschepen en 25 meter voor binnenvaartschepen. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

Rotterdams beleid

De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet. Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

6.7.1 Algemeen

Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas, de havenspoorlijn en de rijksweg A15 is geen groepsrisicoverantwoording vereist. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de transportassen water, spoor en weg. De afstanden zijn zodanig dat de VRR naar verwachting geen maatregelen adviseert.

Bedrijven in de Waal-Eemhaven hebben geen effectafstanden die van invloed zijn op het plangebied. In de omgeving zijn geen buisleidingen waarvan de invloed tot in het plangebied reikt.

6.7.2 Vuurwerkopslaglocaties

Om in aanmerking te komen voor een vergunning voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk dient men te beschikken over een opslagruimte (bewaarplaats / kluis) die voldoet aan een aantal veiligheidseisen.

Bij vuurwerkopslagen tot 10.000 kg consumentenvuurwerk mogen zich binnen een zone van 8 meter vanaf de deur van de kluis (veiligheidszone) geen kwetsbare objecten bevinden.

6.7.3 Conclusie

Het milieu-aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Carnisse.

6.8 Natuur

De Europese Unie heeft richtlijnen opgesteld om de biodiversiteit te behouden. Nederland heeft hieraan uitwerking gegeven in de Natuurbeschermingswet, die vooral gericht is op het beschermen van gebieden en de Flora- en faunawet die vooral gericht is op de bescherming van soorten.

De Natuurbeschermingswet beschermt specifieke gebieden (Natura 2000) op basis van Europese richtlijnen: Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten. Voor deze juridisch beschermde gebieden gelden per gebied specifieke instandhoudingsdoelen voor de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Daarnaast kan hier ook het beschermen van soorten op basis van de Flora- en faunawet van toepassing zijn.

De Flora- en faunawet regelt de soortbescherming en geldt voor heel Nederland. Voor alle in het wild levende planten en dieren geldt een algemene zorgplicht. Tevens is een lijst van kracht met beschermde soorten. De bescherming van deze soorten is nader uitgewerkt in verbodsbepalingen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van het plan voor de natuur. Gekeken dient te worden of ten gevolge van het plan, of bij de uitvoering van het plan geen blijvende schadelijke effecten zullen optreden aan gebieden en soorten. Dit moet 'op voorhand in redelijkheid' worden ingeschat via een deskundigenrapport (zgn. natuurtoets, of ecologische toets). Als er mogelijk effecten zijn, moet aannemelijk worden gemaakt dat daarvoor een ontheffing Flora- en faunawet kan worden verkregen en/of dat met zorgvuldig handelen schade kan worden voorkomen. Op grond van de Natuurbeschermingswet geldt een vergunningplicht. Als een vergunning nodig is, dan moet, om de uitvoerbaarheid voor het bestemmingsplan aan te tonen, aannemelijk worden gemaakt dat een vergunning kan worden verleend, zo nodig met mitigerende maatregelen, of door middel van compensatie.

6.8.1 Plangebied

Voor het bestemmingsplan Carnisse is alleen de Flora- en Faunawet relevant. Er is nagegaan of er soorten dieren en planten in het plangebied aanwezig zijn die door de Flora- en faunawet worden beschermd, en of het bestemmingsplan een effect heeft op deze soorten. De Natuurbeschermingswet is voor het bestemmingsplan niet van belang omdat het dichtstbijgelegen habitatrichtlijngebied, de Oude Maas, op ruim 5 kilometer van het plangebied ligt. Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de Oude Maas zullen de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen significante invloed op dit habitatrichtlijngebied hebben.

Vogels

Binnen het plangebied zijn waarnemingen van in de Flora- en faunawet beschermde vogelsoorten bekend. Het betreft: de Gierzwaluw en de Huismus. Deze vogelsoorten zijn typische cultuurvolgers die afhankelijk zijn van gebouwen met steile pannendaken. Het is zeer waarschijnlijk dat deze beide vogelsoorten de panden in het plangebied gebruiken om te broeden. Bij gierzwaluwen in het plangebied is gedrag waargenomen dat wijst op de aanwezigheid van nesten. Van deze stedelijke soorten zijn de nestplaatsen jaarroond streng beschermd. Naast deze wettelijk beschermde soorten is er ook de aandachtsoort Bosuil waargenomen in het plangebied.

Vleermuizen

In Carnisse zijn waarnemingen van vleermuizen bekend, met name bij de Gruttostraat, Eksterstraat en Sternstraat. Er zijn twee soorten waargenomen; de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis. Deze waarnemingen betreffen vooral jagende dieren. Van de Gewone dwergvleermuis zijn vier baltsplaatsen bekend. Vleermuizen zijn op grond van de Flora- en faunawet strikt beschermd.

Overige soortgroepen

In de Urkersingel is de vissoort Vetje waargenomen. Er zijn geen waarnemingen bekend van beschermde- of aandachtssoorten uit de overige soortgroepen: vaatplanten, libellen, amfibieën, reptielen en grondgebonden zoogdieren. Dat er geen waarnemingen bekend zijn betekent niet dat er geen soorten uit deze soortgroepen in het plangebied voorkomen.

Naast een aantal strikt beschermde soorten zijn ook meer algemene soorten in het plangebied te verwachten, zoals kleine zoogdieren (Egel, Mol) en algemene amfibieën (Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander). Hiervoor geldt de zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en faunawet.

6.8.2 Conclusie

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt betreffen functiewijziging in bestaande panden. De functiewijzigingen leiden niet tot conflicten met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan is daarom aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de Flora- en faunawet, er is geen ontheffing nodig.

Bij werkzaamheden zoals sloop, renovatie wijzigingen aan watergangen en het rooien van bomen en struiken is de initiatiefnemer verantwoordelijk om vooraf na te gaan in hoeverre nader onderzoek en/of een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is.

6.9 Duurzaamheid en energie

Rotterdam ambieert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de regio en de haven.

Binnen de stad speelt het streven naar duurzaamheid op alle schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad als geheel, als op het niveau van de verschillende stadsdelen: de binnenstad, wijken en buurten en op het niveau van een gebouw. Deze duurzaamheidsambitie is uitgewerkt in een aantal beleidsplannen, zoals het Programma Duurzaamheid, Rotterdamse Woningkwaliteit (RWK), het Waterplan Rotterdam, Gezond in de stad, de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit (RAL) en het Rotterdam Climate Initiative (RCI).

6.9.1 Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen is de insteek om er zorg voor te dragen dat tijdens de hele kringloop van bouwen, renoveren en beheren van bouwwerken, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het Bouwbesluit geeft aan welk kwaliteitsniveau ten minste is vereist. In Rotterdam geldt daarnaast 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Een aantal van de duurzaam bouwen maatregelen kunnen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden.
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief is stalen dakgoten.
- Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.
- Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.
- Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.
- Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

6.9.2 Duurzame energie

Eén van de meest ambitieuze doelstellingen is om de CO₂-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Ook wordt in 2025 gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving.

Om een substantiële bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Dit warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water

wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Daarbij wordt als warmtebron gebruik gemaakt van industriële restwarmte. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO_2) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x). Dankzij de in 2007 doorgevoerde aanpassing van de bouwverordening wordt aansluiting op het warmtedistributienet bevorderd. Indien ter plaatse een warmtedistributienet aanwezig is, dan dient een te bouwen bouwwerk te worden aangesloten op dat net. Dit is aan de orde als het bouwwerk minder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding ligt, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

De gemeente bevordert het opwekken van duurzame energie in de gebouwde omgeving. Kleine windmolens ('urban wind') en fotovoltaïsche zonnepanelen (PV) zijn nu nog niet concurrerend met netstroom, maar dat wordt in de nabije toekomst wel verwacht. Naast bovengenoemde maatregelen moeten nieuw op te richten gebouwen of gebouwen die gerenoveerd worden daarom wat betreft daklast ook geschikt zijn voor het (na)plaatsen van zonnepanelen, zonneboiler of een groen dak. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam dient bij het ontwerp van gebouwen rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen principes en de energieprestatie eisen. Zo is het reeds langer het verplicht om een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in de dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning.

6.9.3 Groene daken

De gemeente Rotterdam stimuleert de aanleg van groene daken in Rotterdam. Zo is er een aantrekkelijke subsidie voor huiseigenaren en heeft de stad inmiddels een aantal gemeentelijke gebouwen voorzien van een groen dak.

Wanneer groene daken op grote schaal worden toegepast dragen ze bij aan een duurzame en gezonde stad. Groene daken vangen regenwater op en voeren het vertraagd af. Hierdoor wordt het riool minder belast als het hard regent. Groene daken nemen stofdeeltjes op uit de atmosfeer en vormen zo een buffer tegen luchtvervuiling. Daarmee leveren groene daken een bijdrage aan de vermindering van CO_2 -uitstoot. Een gepland dak isoleert het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in huis. Bovendien stralen groene daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het ook een gunstige invloed heeft op de omgevingstemperatuur. En natuurlijk wordt de stad groener, waardoor er meer kansen komen voor flora en fauna en de leefbaarheid wordt verbeterd.

Hoofdstuk 7 Handhaving

Bouwen en gebruik van bouwwerken en/of gronden in strijd met het bestemmingsplan komt voor. In veel gevallen is dat strijdig gebruik (waaronder ook bouwen wordt verstaan) voor de overheid niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden op basis van de (gebruiks-) voorschriften van dat plan.

Bij de huidige aanpak (Handhavingsbeleidsplan Toezicht Gebouwen uit 2009) wordt eerst gekeken of het gebruik kan worden gelegaliseerd (met het aanvragen van een omgevingsvergunning). Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding. De dwangsom wordt bij besluit opgelegd.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan legt overwegend de huidige planologische mogelijkheden vast. Daarmee biedt het nieuwe plan, net als het vorige plan, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Uitbreiding van detailhandel is nog maar beperkt mogelijk. De nieuwe ontwikkelingen betreffen vooral mogelijkheden voor een ander gebruik van de begane grond, zoals praktijkruimte en dienstverlening, van bestaande panden. Hierdoor hoeven er geen bouwplannen/ontwikkelingen op financiële haalbaarheid getoetst te worden. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM;
2. WSHD, Waterschap Hollandse Delta;
3. BOOR, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam;
4. VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
5. SRR, StadsRegio Rotterdam;
6. Tennet, Zuid-Holland, beheerder hoogspanningsnet;
7. Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
8. LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland;
9. K.P.N. Telecom;
10. N.V. Nederlandse Gasunie;
11. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen;
12. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
13. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
14. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid;
15. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

9.1 GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM

De Provincie Zuid-Holland geeft aan dat het concept ontwerpbestemmingsplan “Carnisse” géén aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro. De Provincie is akkoord met het plan.

Reactie:

Van deze opmerking wordt kennis genomen.

9.2 VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid adviesuit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. De VRR doet dit door middel van een analyse van de omgeving, risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd.

Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd.

Reactie:

Van deze opmerking wordt kennis genomen.

9.3 N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie heeft het toegestuurde concept getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied Carnisse buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie:

Van deze opmerking wordt kennis genomen.

9.4 Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid ziet geen aanleiding om te reageren op dit plan, aangezien het geen relatie heeft met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem. Rijkswaterstaat blijft in de toekomst graag op de hoogte van relevante ruimtelijke plannen in Rotterdam.

Reactie:

Van deze opmerking wordt kennis genomen.

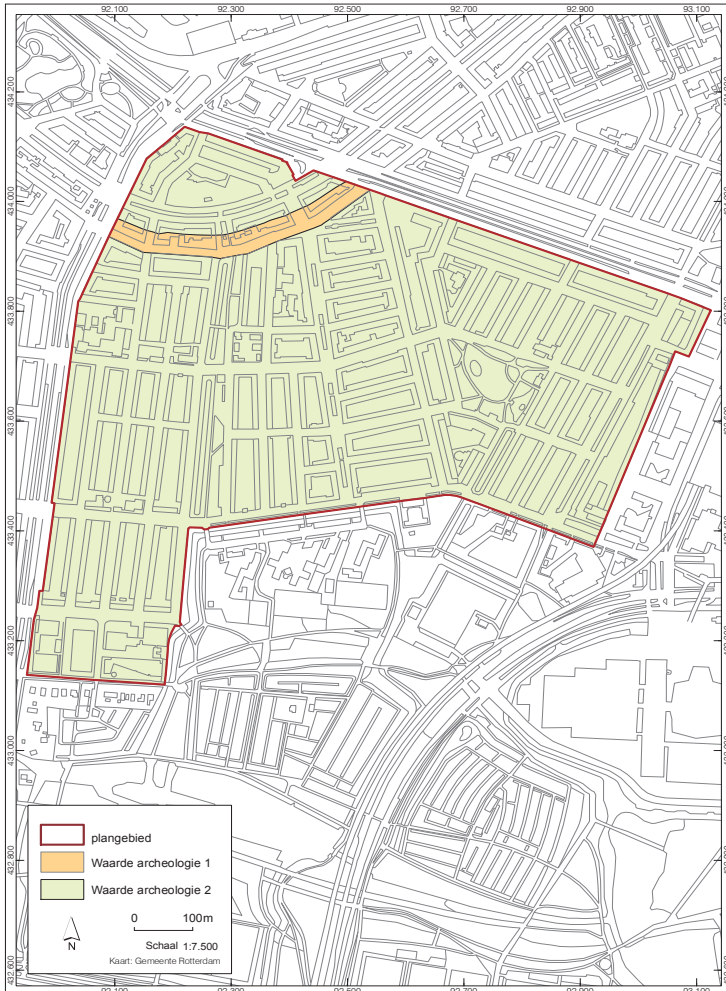
9.5 Participatie en informatie

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er een informatieavond. Bewoners en geïnteresseerden worden in de bestemmingsplanprocedure geïnformeerd via een huis-aan-huisblad en de website van de gemeente Rotterdam. Iedereen kan een zienswijze indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Er is steeds sprake van een communicatiemoment aan het einde van elke fase van de projectplanning.

Bijlagen

Bijlage 1 Afbeelding Archeologie



Bijlage 2 Besluit hogere waarden Wgh



Gemeente Rotterdam

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Bestemmingsplan Carnisse

Kenmerk
22026113

1. Aanleiding

In verband met het bestemmingsplan Carnisse dienen hogere waarden te worden vastgesteld voor 20 van 37 onderzochte locaties, waar binnen de bestaande bebouwing wonen op de begane grond mogelijk wordt gemaakt. De locaties zijn aangeduid op de kaart die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

2. Onderzoek

Het besluit is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam van 2 september 2014, kenmerk 100008814/20140003.

In het onderzoek is berekend wat de geluidbelasting is van wegverkeer incl. tramverkeer. Aan de geluidsnormen voor industrielawaai wordt voldaan. In het onderzoek is aangegeven welke maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te beperken en op welke wijze aan het Ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam wordt voldaan. In verband hiermee en in verband met de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan wordt in het onderzoek ook aandacht besteed aan de geluidbelasting op 30 km-wegen.

Het akoestisch onderzoek ligt bij dit besluit ter inzage.

Uit het rapport blijkt dat de geluidsbelasting op 20 van de 37 locaties hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar niet hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend.

Op een van de 37 onderzochte locaties is de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend en wordt een dove gevel toegepast.

3. Overweging

Het akoestisch rapport voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en geeft voldoende informatie over de akoestische situatie. In het rapport wordt een motivering gegeven voor de aangevraagde hogere waarden. Deze staat hieronder weergegeven.

Maatregelen

Volgens het ontheffingsbeleid moet onderzoek gedaan worden naar maatregelen die toegepast kunnen worden om de geluidbelasting op woningen of andere geluidgevoelige gebouwen te beperken. Daarbij geldt een volgorde van de toe te passen maatregelen:

- bronmaatregelen
- overdrachtsmaatregelen
- gevelmaatregelen

Kenmerk 22026113

Blad 1 van 8

12-9-2014

Wegverkeer

De ten hoogste toelaatbare waarde vanwege wegverkeer is 48 dB. Een te verlenen hogere waarde voor woningen in stedelijk gebied mag niet hoger zijn dan 63 dB.

Bronmaatregelen

Mogelijke bronmaatregelen zijn het verminderen van het (vracht)verkeer, verlagen van de maximumsnelheid en het aanleggen van stillere wegdekken.

De Pleinweg en de Dorpsweg hebben een belangrijke functie als stedelijke ontsluitingswegen, waardoor een vermindering van het (vracht)verkeer niet mogelijk is.

Gelet op de verkeersfunctie van de onderhavige wegen is een snelheidsverlaging op deze wegen verkeerskundig niet gewenst.

De akoestisch relevante delen van de Pleinweg en de Dorpsweg zijn voorzien van stil asfalt. Een stillere deklaag met duurzame akoestische eigenschappen die in deze situaties kan worden toegepast is nog niet ontwikkeld. Op de overige wegen is stiller asfalt op veel plaatsen niet mogelijk vanwege hellingen, bochten of kruispunten.

Overdrachtsmaatregelen

Aangezien de ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden is een afstandsvergroting niet aan de orde. Geluidschermen zijn in deze stedelijke omgeving om verkeerskundige en stedenbouwkundige redenen niet mogelijk en wenselijk.

Gevelmaatregelen

Omdat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet afdoende is om te kunnen voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder, is het noodzakelijk om voorzieningen te treffen aan de gevel. Met deze gevelmaatregelen moet worden voldaan aan de vereiste binnenwaarde in de woning. Gezien de optredende geluidbelasting wordt dit technisch en financieel uitvoerbaar geacht.

Geluidluwe gevel en buitenruimte

Volgens het ontheffingsbeleid dient iedere woning, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te beschikken over een geluidluwe gevel en indien aanwezig over een geluidluwe buitenruimte. Omdat er aan de bronzijde van de geluidbelaste locaties sprake is van een gesloten bebouwing kan aangenomen worden dat iedere woning beschikt over een geluidluwe gevel en, indien van toepassing een geluidluwe buitenruimte.

Dove gevel

Op een deel van locatie 35 is de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Pleinweg hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend en wordt een dove gevel toegepast. Om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen is bij dit besluit de voorwaarde opgenomen dat geen dove gevel behoeft te worden toegepast als aangetoond wordt dat aan de Wet geluidhinder en het ontheffingsbeleid kan worden voldaan.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen kunnen voor het bestemmingsplan Carnisse onder voorwaarden hogere waarden als gevolg van wegeverkeer worden verleend.



Gemeente Rotterdam

4. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen van 14 augustus tot en met 24 september 2015. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

5. Besluit

Gelet op artikel 83 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten burgemeester en wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Carnisse de hogere waarden vanwege wegverkeer onder de navolgende voorwaarden als volgt vast te stellen:

1. Geluidluwe gevel:

De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en -indien van toepassing- over een geluidluwe buitenruimte.

2. Indeling woning:

Tenminste één slaapkamer dient aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd.

3. Andere voorwaarden:

Op locatie 35 waar de berekende geluidbelasting hoger is dan de waarde waarvoor een hogere waarde kan worden verleend, dient een dove gevel te worden toegepast of moet door middel van een nader akoestisch onderzoek worden aangetoond dat met maatregelen de geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden.

Vast te stellen hogere waarden:

Voor rekenpunten, rekenhoogte en locaties: zie het akoestisch rapport.

Wegverkeer

Zoneplichtige weg: Dorpsweg				
Locatie, adres	Kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Hogere waarde (dB)
<u>Locatie 1</u> Dorpsweg 18 Wolphaertsbocht 138, 148, 150	CLS00 E 3314 G 0 CLS00 E 3314 G 0 CLS00 E 3107 G 0	Wonen Wonen	01.04 01.03	62 62
<u>Locatie 2</u> Dorpsweg 26, 28, 30, 38 Katendrechtse Lagedijk 373	CLS00 E 3995 G 0 CLS00 E 3996 G 0 CLS00 E 3998 G 0 CLS00 E 4729 G 0 CLS00 E 4947 G 0	Wonen Wonen	02.09 02.05	61 49
<u>Locatie 3</u> Dorpsweg 40, 46, 56 Katendrechtse Lagedijk 396, 398	CLS00 H 2243 G 0 CLS00 H 2245 G 0 CLS00 H 2248 G 0 CLS00 H 2241 G 0	Wonen Wonen	03.03 03.01	60 50
<u>Locatie 4</u> Dorpsweg 66, 68, 70, 72, 74 Buizerdstraat 22 Sternstraat 25	CLS00 H 2161 G 0 CLS00 H 2161 G 0 CLS00 H 2161 G 0	Wonen Wonen Wonen	04.04 04.01 04.05	59 56 55

Locatie 5 Dorpsweg 90, 92, 94, 96, 98, 100, 106, 108	CLS00 H 1880 G 0 CLS00 H 1881 G 0 CLS00 H 1882 G 0 CLS00 H 1884 G 0	Wonen	05.04	61
Gruttostraat 20	CLS00 H 1918 G 0	Wonen	05.03	57
Locatie 6 Dorpsweg 150, 152, 154, 156, 158, 160	CLS00 H 1895 G 0 CLS00 H 1897 G 0	Wonen	06.04	60
Wielewaalstraat 37, 39	CLS00 H 1899 G 0 CLS00 H 1898 G 0	Wonen	06.03	57

Zoneplichtige weg: Wolphaertsbocht incl. trambaan				
Locatie, adres	Kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Hogere waarde (dB)
Locatie 1 Dorpsweg 18 Wolphaertsbocht 138, 148, 150	CLS00 E 3314 G 0 CLS00 E 3314 G 0 CLS00 E 3107 G 0	Wonen Wonen	01.04 01.02	52 62
Van Eversdijkstraat 49	CLS00 E 3107 G 0	Wonen	01.01	52
Locatie 2 Dorpsweg 26, 28	CLS00 E 3995 G 0 CLS00 E 3996 G 0	Wonen	02.10	62
Dorpsweg 30	CLS00 E 3998 G 0	Wonen	02.08	52
Dorpsweg 38	CLS00 E 4729 G 0	Wonen	02.07	49
Locatie 7 Wolphaertsbocht 205	CLS00 E 4159 G 0	Wonen	07.01	61
Van Eversdijkstraat 32, 34	CLS00 E 4160 G 0	Wonen	07.02 07.03	57 50
Locatie 8 Katendrechtse Lagedijk 331	CLS00 E 4272 G 0	Wonen	08.09	49
Locatie 9 Wolphaertsbocht 237	CLS00 E 3956 G 0	Wonen	09.01	61
Locatie 10 Wolphaertsbocht 245	CLS00 E 3915 G 0	Wonen	10.02	61
Locatie 11 Katendrechtse Lagedijk 323	CLS00 E 2642 G 0	Wonen	11.07	49
Locatie 12 Wolphaertsbocht 281	CLS00 E 3878 G 0	Wonen	12.01	61
Zandblokstraat 5	CLS00 E 4701 G 0	Wonen	12.04	49
Locatie 13 Wolphaertsbocht 285	CLS00 E 3979 G 0	Wonen	13.01	61
Locatie 14 Wolphaertsbocht 299	CLS00 E 4364 G 0	Wonen	14.02	61
Pleinweg 188	CLS00 E 4365 G 0	Wonen	14.03	60



Gemeente Rotterdam

Zoneplichtige weg: Pleinweg				
Locatie, adres	Kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Hogere waarde (dB)
<u>Locatie 12</u> Wolphaertsbocht 281	CLS00 E 3878 G 0	Wonen	12.01	50
<u>Locatie 13</u> Wolphaertsbocht 285	CLS00 E 3979 G 0	Wonen	13.01	54
<u>Locatie 14</u> Pleinweg 188	CLS00 E 4365 G 0	Wonen	14.03	62
Wolphaertsbocht 299	CLS00 E 4364 G 0	Wonen	14.02	61
<u>Locatie 19</u> Ebenhaëzerstraat 17	CLS00 H 2550 G 0	Wonen	19.02	50
<u>Locatie 32</u> Pleinweg 132	CLS00 H 2982 G 0	Wonen	32.02	61
<u>Locatie 33</u> Pleinweg 66	CLS00 H 2807 G 0	Wonen	33.02	61
Amelandsestraat 3	CLS00 H 2807 G 0	Wonen	33.04	51
<u>Locatie 34</u> Pleinweg 62	CLS00 H 1630 G 0	Wonen	34.02	61
Amelandsestraat 4	CLS00 H 1630 G 0	Wonen	34.04	52
<u>Locatie 35</u> Pleinweg 22, 24	CLS00 H 2509 G 0	Wonen	35.01	62
Pleinweg 18, 20	CLS00 H 2511 G 0	Wonen	35.02	63
Pleinweg 12	CLS00 H 1599 G 0	Wonen	35.03	dove gevel*
			35.04	59
Goereesestraat 5, 7	CLS00 H 1600 G 0	Wonen	35.05	54
Goereesestraat 9	CLS00 H 1601 G 0	Wonen	35.06	51
<u>Locatie 36</u> Goereesestraat 2, 4	CLS00 H 2396 G 0	Wonen	36.01	54
	CLS00 H 2397 G 0			
Goereesestraat 6, 8	CLS00 H 2346 G 0	Wonen	36.02	51
	CLS00 H 2347 G 0			
Goereesestraat 10, 12	CLS00 H 2348 G 0	Wonen	36.03	49
	CLS00 H 2349 G 0			

* De gevel moet als dove gevel worden uitgevoerd. Of door middel van een nader akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat met maatregelen de geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden.

Zoneplichtige weg: Goereesestraat				
Locatie, adres	Kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Hogere waarde (dB)
<u>Locatie 35</u> Pleinweg 12	CLS00 H 1599 G 0	Wonen	35.03	49
			35.04	57
Goereesestraat 5, 7	CLS00 H 1600 G 0	Wonen	35.05	57
Goereesestraat 9	CLS00 H 1601 G 0	Wonen	35.06	57
			35.07	53

<u>Locatie 36</u>				
Goereesestraat 2, 4	CLS00 H 2396 G 0	Wonen	36.01	54
	CLS00 H 2397 G 0			
Goereesestraat 6, 8	CLS00 H 2346 G 0	Wonen	36.02	54
	CLS00 H 2347 G 0			
Goereesestraat 10, 12	CLS00 H 2348 G 0	Wonen	36.03	54
	CLS00 H 2349 G 0		36.04	50
			36.05	49

Zoneplichtige weg: Zuidenwijdestraat				
Locatie, adres	Kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Hogere waarde (dB)
<u>Locatie 36</u>				
Goereesestraat 10, 12	CLS00 H 2348 G 0	Wonen	36.03	55
	CLS00 H 2349 G 0		36.04	61
			36.05	60
			36.06	55

Andere wettelijke regelingen

Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bestemmingsplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

Het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam,
namens dezen,



29 OKT. 2015

drs. E.S.F. Klep
Directeur Stedelijke Inrichting



Gemeente Rotterdam

Procedure

Tegen het definitieve besluit hogere waarden kan gedurende zes weken na de dag waarop het bestemmingsplan ter inzage is gelegd beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift moet in tweevoud worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij voor deze datum beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist. Voor het indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Voor nadere informatie zie www.raadvanstate.nl of telefoon 070 4264426.

Bijlagen

- Kaart onderzochte locaties
- Akoestisch onderzoek Ingenieursbureau gemeente Rotterdam, 2 september 2014, kenmerk 100008814/20140003.

Bijlage: Globale ligging van ontwikkellocaties in bestemmingsplan Carnisse



Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

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

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch monument

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

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

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

1.11 Bedrijfswoning

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

1.12 Bedrijven

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

1.13 Belwinkel

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

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bouwaanduidingen

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

1.17 Bouwen

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

1.18 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.19 Bouwlaag

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

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

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwverordening

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

1.23 Bouwvlak

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

1.24 Bouwwerk

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

1.25 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.26 Bijbehorend bouwwerk

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

1.27 Bijgebouw

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

1.28 Dakterras

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

1.29 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 Dienstverlening

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

1.31 Dove gevel

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

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

1.32 Erf

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

1.33 Garagebedrijven

Het bedrijfsmatig handelen in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, autoplaatwerkerijen, autobeklederijs, autowasserijs.

1.34 Gevaarlijke stoffen

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

1.35 Gebouw

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

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

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

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

1.37 Hoofdgebouw

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

1.38 Horeca

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

1.39 Kap

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

1.40 Kantoren

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

1.41 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.42 Maaiveld

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

1.43 Maatschappelijk

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

1.44 Milieudeskundige

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

1.45 Monumentenwet

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

1.46 NAP

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

1.47 Ongebouwd (gevel)terras

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

1.48 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

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

1.49 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.50 Openbaar toegankelijk gebied

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

1.51 Overig bouwwerk

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

1.52 Pand

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

1.53 Peil (straat-)

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

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

1.54 Publieke dienstverlening

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

1.55 Rijbaan

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

1.56 Rijstrook

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

1.57 Sektinrichting

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

1.58 Souterrain

Een zich gedeeltelijk ondergronds bevindende gebruiksruimte in een gebouw.

1.59 Straatmeubilair

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

1.60 Tuin

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

1.61 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.62 Water

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

1.63 Wet geluidhinder

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

1.64 Wet ruimtelijke ordening

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

1.65 Woningwet

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

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Medebestemming

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

3.2.3 Bebouwingsnormen

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

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Medebestemming

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Wonen

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

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

d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. detailhandel, met een maximum van 300 m² b.v.o. per vestiging, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- f. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van garagebedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door een van bovengenoemde andere functies, een belwinkel niet langer is toegestaan. Dit betreft het adres: Camisselaan 30 B;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen: Camisselaan 12b, 20a, 36, 66, Ebenhaëzerstraat 30, 42, 52, Eksterstraat 16, Katendrechtse Lagedijk 235, 300 en 337a, Wolphaertsbocht 138a en 281, Zandblokstraat 5;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting. Dit betreft het adres: Pleinweg 62b;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "maatschappelijk", tevens voor maatschappelijke voorzieningen die wel vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft het adres: Lepelaarsingel 15;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding "garage", tevens voor garagebedrijven als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen Camisselaan 11-13 en 16-18;
- l. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- m. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Medebestemming

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Wonen

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

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Medebestemming

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

6.2.3 Specifieke bouwregels

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Wonen

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

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Medebestemming

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel

7.2.1, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Wonen

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

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

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 8 Gemengd - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Medebestemming

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

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Algemeen

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

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

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 9 Gemengd - 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Medebestemming

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

9.2.3 Bebouwingsnormen

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

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Algemeen

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

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

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

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

10.2.2 Medebestemming

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

Artikel 11 Maatschappelijk - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Medebestemming

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

11.2.3 Bebouwingsnormen

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

Artikel 12 Maatschappelijk - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Medebestemming

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

12.2.3 Bebouwingsnormen

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

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

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

13.2.2 Medebestemming

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

13.2.3 Bebouwingsnormen aanbouwen

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

13.2.4 Bebouwingsnormen bijgebouwen

- a. plaatsing van een bijgebouw geschiedt uitsluitend achter de voorgevelrooilijn en ten minste 3 meter verwijderd van de achtererfafscheiding;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 3 meter;
- c. de grondoppervlakte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan:
 - 11 m², bij een tuin van 90 - 105 m²;
 - 12 m², bij een tuin van 105 - 200 m²;
 - 20 m², bij een tuin groter dan 200 m².

Artikel 14 Verkeer - Erf

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

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

14.2.2 Medebestemming

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

Artikel 15 Verkeer - Garagebox

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Medebestemming

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

15.2.3 Bebouwingsnormen

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

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

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

16.2.2 Medebestemming

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

16.3 Afwijken van de bouwregels

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

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 17 Verkeer - Wegverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

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

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

17.2.2 Medebestemming

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

17.3 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 18 Water - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Medebestemming

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

Artikel 19 Wonen - 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Medebestemming

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

19.2.3 Bebouwingsnormen

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

19.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 20 Wonen - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

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

20.2.2 Medebestemming

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

20.2.3 Bebouwingsnormen

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

20.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 21 Wonen - 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

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

21.2.2 Medebestemming

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

21.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 13 meter, met in achtneming van het bepaalde in artikel 11.3.

21.3 Afwijken van de bouwregels

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

21.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 22 Wonen - 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

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

22.2.2 Medebestemming

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

22.2.3 Bebouwingsnormen

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

22.3 Afwijken van de bouwregels

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

22.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 23 Wonen - 5

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

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

23.2.2 Medebestemming

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

23.2.3 Bebouwingsnormen

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

23.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 24 Wonen - 6

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

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

24.2.2 Medebestemming

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

24.2.3 Bebouwingsnormen

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

24.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

24.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 25 Wonen - Berging

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

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

25.2.2 Medebestemming

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

25.2.3 Bebouwingsnormen

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

Artikel 26 Wonen - Bijzonder woongebouw

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

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

26.2.2 Medebestemming

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

26.2.3 Bebouwingsnormen

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

26.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

26.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

27.2 Bouwregels

27.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

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

27.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

27.3.1 Verbod

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

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

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

27.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

27.3.4 Vergunning

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

27.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 28 Waarde - Archeologie 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

28.2 Bouwregels

28.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

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

28.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

28.3.1 Verbod

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

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

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

28.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

28.3.4 Vergunning

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

28.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 30 Algemene bouwregels

30.1 Afdekking van gebouwen

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

30.2 Bouwvlak

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

30.3 Dakkapellen

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

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

30.4 Maximum bebouwingspercentage

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

30.5 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;
- b. voor gebouwen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 4 meter boven de maximum goothoogte.

30.6 Onderdoorgang

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

30.7 Souterrain

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

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

31.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

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

31.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

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

31.3 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

Artikel 32 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

32.1 Parkeerbehoefte

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

32.2 Nadere regels

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

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

32.3 Afwijken van de regels

32.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van

het bepaalde in het eerste lid indien:

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

32.3.2 Nadere regels

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

32.4 Vaststellen beleidsregels

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

Artikel 33 Geluidsgevoelige functies

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

34.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

34.1.2 Afwijking

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

34.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

34.2 Overgangsrecht gebruik

34.2.1 Bestaand gebruik

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

34.2.2 Strijdig gebruik

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

34.2.3 Verboden gebruik

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

34.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 35 Slotregel

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

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting op lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting

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

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfs categorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2009". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezondeerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

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

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

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

Plangebied

Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

Bijlage 2 Lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 Carnisse

Pagina 219 van 253
Datum: 26-04-2025 08:58

Pagina 220 van 253
Datum: 26-04-2025 08:58

Pagina 221 van 253
Datum: 26-04-2025 08:58

Bijlage 3 Parkeernormen

Bijlage Parkeernormen

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel: voorwaardelijke verplichting over parkeren

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

Begripsbepalingen

1. Parkeerzone A:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. Parkeerzone B:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. Parkeerzone C:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.
4. Sector 1:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. Sector 2:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. Sector 3:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. Sector 4:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

1. Capaciteit parkeer gelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur.
2. De capaciteit van de parkeer gelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeer gelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m² die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m² of meer.

Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

1. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeer gelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.
2. De capaciteit van een parkeer gelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

Tabel

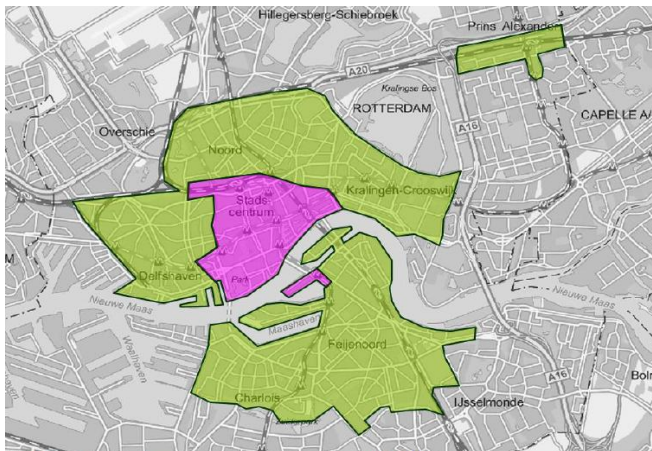
Gebruiksoppervlakte (m2)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 – 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 – 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 – 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120 +	1,2	1,2	1,4	1,8

per 100 m2 bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
werken			
kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
kantoor *	0,76	1,00	1,20
arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)*	0,67	1,20	2,00
arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.) **	0,19	0,30	0,60
Bedrijfsverzamelgebouw *	0,72	0,80	0,80
winkelen			
winkel ***	0,38	2,50	2,50
supermarkt ***	0,38	2,80	3,00
grootschalige detailhandel ***	n.v.t.	4,50	5,50
bouwmarkt/tuincentrum/kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
showroom **	0,26	0,60	1,00
Sport en recreatie			
gymzaal/sporthal binnen #	0,08	1,70	2,00
sportveld buiten (per ha netto terrein) ##	0,65	13,00	13,00
dansstudio/sportschool	0,10	2,00	3,00
squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00
tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
bowlingcentrum/biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
zwembad (per 100 m2 opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
volkstuinten/nutstuinten (per tuin)	0,30	0,30	0,30
manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	0,03	4,00	5,00
overdekte speeltuin/hal	0,30	3,00	3,00
Cultuur			
museum/bibliotheek	0,02	0,50	0,90
bioscoop/theater/schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
religiegebouw (kerk, moskee, etc.) per zitpl. /bezoekerspl.)	0,01	0,10	0,10
begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
café/bar	0,40	4,00	6,00
restaurant	1,60	8,00	12,00
hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
discotheek/feestruimte	0,70	7,00	10,00
cafeteria/snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang ****	1,00	1,00	1,00
basisonderwijs (per leslokaal van 30 ll)	0,50	0,50	0,50
Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo, per leslokaal van 30 ll)	0,50	0,50	0,50
beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00

Gezondheidszorg			
ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
apotheek	1,70	1,70	1,70
1 st lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut) (per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

Verwijzingen:
* 1 arbeidsplaats = 25-35 m2
** 1 arbeidsplaats = 35-50 m2
*** 1 arbeidsplaats = 40 m2
**** 1 arbeidsplaats = 60-65 m2
Gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 – 0,2 pp per bezoekersplaats
Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten

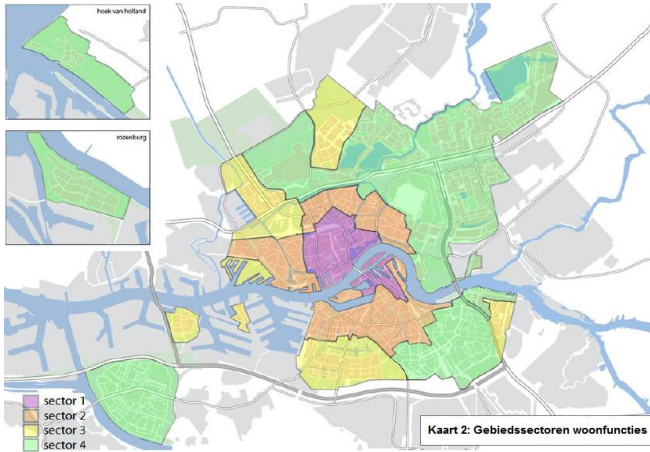
Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties



- Sector (A) Centrum
- Sector (B) Knooppunten en stadswijken
- Overig gebied: Sector (C) Overig gebied

Kaart 1:
Gebiedssectoren niet-woonfuncties

Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties



Bijlage

43626_(UITTREKSEL) akte vaststelling veilingvoorwaarden Goereesestraat 81c te Rotterdam.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2018.000233.01

(UITTREKSEL)

FASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

inzake de veiling van de Goereesestraat 81C te Rotterdam

Heden, twee november tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mr. Petra van Biezen, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam: mevrouw Indrawatie Bhawan, geboren te District Nickerie (Suriname) op zes juli negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, die verklaarde te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RNHB B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1097 JB Amsterdam, Prins Bernhardplein 200, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 66858925, als uiteindelijke rechtsopvolger van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rijnlandse Hypotheekbank B.V., hierna ook te noemen: de "bank", "hypotheekhouder" of de "verkoper".

Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. De volmacht, waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen persoon verklaarde het navolgende.

I. INLEIDING

A. REGISTERGOED

De verschenen persoon verzocht mij, notaris, over te gaan tot vaststelling van de bijzondere veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van het navolgende registergoed:
het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **H**,

complexaanduiding **3245-A**, appartementsindex **3**, welk appartementsrecht omvat:

- a. het drie/éénentwintigste (3/21) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw, plaatselijk bekend Goereesestraat 81 en 83 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummers 2795 en 2796, groot twee are en vijftig centiare (2 a 50 ca);
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met twee bergingen in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Goereesestraat 81C** te 3083 DE **Rotterdam**, alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Het hiervoor omschreven registergoed wordt in deze akte aangeduid als "het registergoed".

B. EIGENAAR

Dit registergoed is eigendom van/behoort toe aan ..enzovoorts, hierna ook te noemen "de eigenaar" of "de hypotheekgever".

Gemeld registergoed is door de eigenaar verkregen door een akte van levering op vier mei tweeduizend zes voor mr. J.B. Gregoire, destijds notaris te Rotterdam, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op vier mei tweeduizend zes in deel 40987 nummer 153; in die akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom en afstand gedaan van het recht om ontbinding van de betreffende overeenkomst te vorderen.

C. RECHT VAN HYPOTHEEK EN PANDRECHTEN

Blijkens een akte op vier mei tweeduizend zes voor mr. J.B. Gregoire, destijds notaris te Rotterdam, en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op vier mei tweeduizend zes in deel 31521 nummer 179 juncto een akte van fusie is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in deel 71858 nummer 106, is ten behoeve van de rechtsvoorganger van de bank het recht van hypotheek gevestigd op het hiervoor omschreven registergoed en zijn ten behoeve van de bank de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk

Wetboek (het Burgerlijk Wetboek hierna te noemen: 'BW').

Van de bevoegdheid van voormelde vennootschap RNHB B.V. blijkt uit een akte van juridische fusie de dato twaalf februari tweeduizend achttien waarbij de RNHB B.V., voornoemd, is gefuseerd met de besloten vennootschap Yellow Demerger Entity B.V. (verdwijnende vennootschap) op grond waarvan het gehele vermogen, van Yellow Demerger Entity B.V. onder algemene titel is verkregen door RNHB B.V. Bij een akte van juridische splitsing de dato elf januari tweeduizend achttien heeft voormelde Yellow Demerger Entity B.V. een deel van haar vermogen afgesplitst op grond waarvan het onderhavige hypotheekrecht onder algemene titel door is verkregen door de besloten vennootschap Vesting Finance Servicing B.V. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Vesting Finance Servicing B.V., handelende in deze onder andere als rechtsopvolger van de naamloze vennootschap: FGH Bank N.V., op haar beurt handelende als rechtsopvolger van de naamloze vennootschap: Rijnlandse Bank N.V., welke vennootschap op haar beurt handelende als rechtsopvolger van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rijnlandse Hypotheekbank B.V..

Deze akte strekt tot zekerheid voor de in de hypotheekakte vermelde geldlening met rente en kosten ten laste van enzovoorts, uit welken hoofde ook mocht schuldig zijn of worden aan de bank, volgens de gevoerde administratie van de bank.

Van het bestaan van de schuld van de eigenaar aan de bank blijkt uit voormelde hypotheekakte, alsmede eventuele separaat door de eigenaar ten behoeve van de bank getekende onderhandse akte(n) van geldlening en/of krediet en de administratie van de bank.

In voormelde hypotheekakte is bedongen dat de bank bevoegd is de hiervoor bedoelde roerende zaken in de zin van artikel 3:254 BW tezamen met het hiervoor omschreven registergoed volgens de voor het recht van hypotheek geldende regels executoriaal te verkopen.

Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag en de in artikel 3:254 BW bedoelde roerende zaken zijn niet belast met eerdere pandrechten en/of beslagen, anders dan hiervoor gemeld.

Op voormelde hypotheekstelling zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin vermelde Algemene Voorwaarden.

Als gevolg van wanbetaling door de eigenaar jegens de bank, executoriaal beslag op onderpand (en) en/of andere vermogensbestanddelen en verhuur

zonder toestemming is - ondanks de nodige aanmaningen van de bank - de totale door de hypotheek gedekte vordering direct opeisbaar geworden. De opeising door de bank heeft niet tot betaling geleid.

Door het ingetreden verzuim is de bank bevoegd gebruik te maken van het haar als hypotheekhoudster toekomende recht van parate executie, volgens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, zoals omschreven in voormelde hypotheekakte.

D. VOORAFGAANDE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, met verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hierna te noemen: "Rv"), waaronder:

- aanzegging van de executie aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 544;
- aanzegging van de executie aan de huurder van de woning, tegen wie de bank het huurbeding kan inroepen casu quo dit overlaat aan koper, in verband waarmee de bank een daartoe strekkend verzoekschrift heeft ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de veiling en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 515;
- aankondiging van de veiling bij executie door vermelding op één of meer websites en dagbladadvertentie, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de veiling, volgens artikel 516.

Van voormelde aanzegging blijkt uit het aan deze akte te hechten exploit.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executorialle verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van de akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'. Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere

veilingvoorwaarden voortvloeien.

III **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. **De veiling van het registergoed zal plaatsvinden door middel van:**
een Zaal-/Internetveiling.
2. **Wijze van veilen**
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.
Dit gebeurt na elkaar in één zitting op **vijf december tweeduizend achttien** om circa dertien uur dertig minuten, in het Vendu Notarishuis, gevestigd aan de Kipstraat 54 te Rotterdam.
De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website, in casu zijnde: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen de Website.
3. **Voorbehoud recht van beraad**
Voorbehoud recht van beraad
Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE, welke termijn in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 8 lid 2 geen zes (6) maar vijf (5) werkdagen bedraagt.
4. **Inzetpremie**
De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom.
In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 geldt het navolgende:
- De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

- **Als de inzetter ook koper is, is er in afwijking van artikel 7 AVVE geen inzetpremie verschuldigd.**
 - In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE vervalt het recht op een inzetpremie in geval van intrekking na de inzet alsook ingeval dat niet tot gunning wordt overgegaan.
5. **Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling**
Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:
- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 17 sub 13 omschreven; of
 - een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.
6. **Waarborgsom vóór de gunning**
1. Verkoper verlangt vóór de gunning betaling van een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bieder vóór de gunning een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
Mocht de bank op basis van het in de veiling gedane bod voornemens zijn aan de koper te gunnen maar blijkt dat koper niet heeft voldaan aan de verplichting tot het stellen van een bankgarantie of betaling van een waarborgsom binnen de gestelde termijn voorafgaande aan de gunning, zal de bank desondanks tot gunning kunnen overgaan en is de koper op basis van de artikel 10 lid 3 AVVE in verzuim.
Op de door de koper verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting moet een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs worden betaald uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.
 2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met

verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
4. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bieder/koper te stellen internetborg.
7. **Omzet- en overdrachtsbelasting**

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid van de koper om krachtens de wet in aanmerking te komen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting, doch dit is voor rekening van de koper. Indien omzetbelasting is verschuldigd, is deze belasting niet in het bod of in de koopsom begrepen en wordt deze naast de koopsom afzonderlijk in rekening gebracht .

8. **Eigenaarslasten**

- Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: vijfenzeventig euro en één eurocent (€ 75,01) per jaar;
 - rioolheffing: éénhonderdachtennegentig euro en twintig eurocent (€ 198,20) per jaar;
 - waterschapslasten: éénendertig euro en zevenenveertig eurocent (€ 31,47) per jaar;
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderdvijf euro (€ 105,00) per maand.

De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door de diverse instanties opgegeven bedragen.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.

9. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte te hechten verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek tot en met éénendertig december tweeduizend achttien bedragende éénduizend tweehonderdzesentwintig euro (€ 1.260,00).

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door de betreffende instantie opgegeven bedragen.

- 2a. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de Notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - d. de kosten van ontruiming.
- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 6 van deze voorwaarden.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de door de gemeente Rotterdam middels de internetsite www.rotterdam.nl/wonen-leven/bouwen/ (zelftoets) beschikbaar gestelde informatie, waarvan een gedeelte aan deze akte zal worden gehecht.

Het toegestaan gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning. Er is geen ballotageregeling van toepassing.

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement.

11. Gebruik bij de eigenaar?

Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen de dato zestien oktober tweeduizend achttien, staat de eigenaar niet als

bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

12. Gebruik bij derden?

1. Volgens voormelde opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staat er op het adres van het registergoed een andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
- alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
- het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
- de procedure tot het verkrijgen van het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlof niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
- het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.

3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
5. Indien voormeld verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek zou worden afgewezen, wordt het registergoed geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst. De rechten en plichten uit de huur gaan dan op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
6. In vervolg op het bepaalde in artikel 12 lid 5 (afwijzing van voormeld verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek) geldt het navolgende. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper; voor zover bij verkoper bekend rust er op de huurpenningen wel een beslag door een onbekende derde; dit komt verder voor rekening en risico van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in

- opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
- wordt Koper er uitdrukkelijk op gewezen dat indien de huurder een waarborgsom heeft gestort, Koper er rekening mee dient te houden dat Koper deze waarborgsom bij het eind van de huurovereenkomst aan de huurder dient te voldoen;
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
- 7. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, waarvan een kopie aan de akte zal worden gehecht, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen of in de Basisregistratie Kadaster. Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

APPARTEMENTENSPLITSING

- 1 Op het registergoed is van toepassing het bepaalde in na te melden akte van splitsing in appartementsrechten.
Het is aan koper bekend dat koper als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de betreffende vereniging van eigenaars. Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor koper als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien. Van de inhoud van deze statuten en reglementen heeft koper kennisgenomen.

2. Koper aanvaardt de verplichtingen voortvloeiende uit eventueel in de akte van splitsing opgenomen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen. Voorzover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Asbest

In voormeld eigendomsbewijs van de eigenaar is onder andere het navolgende woordelijk opgenomen:

"In het verkochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien"

Een en ander komt voor rekening en risico van de koper.

Bouw- en woningtoezicht

Voor zover bij de bank bekend rusten er op het registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.

Bodeminformatie

Volgens opgave van de gemeente Rotterdam / Milieudienst Rijnmond (DCMR) er is bodeminformatie met betrekking tot het onderhavige perceel casu quo naast en nabij gelegen percelen bekend. Een gedeelte van deze door gemeente Rotterdam/Milieudienst Rijnmond (DCMR) middels internet beschikbaar gestelde informatie zal aan deze akte worden gehecht en is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl. en/of www.openbareverkoop.nl en is tevens volledig in te zien op de internetsite dcmr.gisinternet.nl

Fundering

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

gemeente Rotterdam/funderingsloket beschikbaar gestelde informatie omtrent de fundering van het onderhavige registergoed zal aan deze akte worden gehecht, is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl en tevens volledig in te zien op de internetsite www.rotterdam.nl/funderingsloket. Een en ander komt voor rekening en risico van de koper.

Energie label

De verkoper beschikt niet over een Energie label als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige registergoed (woning) is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De verkoper danwel de notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoperen/of de executerende notaris voor alle / eventuele aanspraken in dat kader.

In geval het Energie label niet beschikbaar is gesteld, dient koper desgewenst zelf melding te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Onderzoekplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

Diversen

Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites www.notarishuis.com en/of www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingnotaris.nl te raadplegen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen.

Koper wordt nadrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 15 van de AVVE.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt -voorzover bij verkoper bekend- verwezen naar:

- de akte van splitsing verleden op vijftien september negentienhonderd achtenzeventig voor mr. Th. J.M. Schuurmans, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op achttien september negentienhonderd achtenzeventig in het register Hypotheken 4, deel 6069 nummer 41;
- de akte van levering verleden op zeventien maart negentienhonderd vijftig voor notaris J. Lourens, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op achttien maart negentienhonderd vijftig in het register Hypotheken 4, deel 2905 nummer 66.

Een exemplaar van een akte waarin gemelde bepalingen voorkomen zal aan deze akte worden gehecht. Deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Tevens aanvaardt koper - onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 15 van de AVVE - ook de aan het registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

16. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt.

Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

17. - Internetbieden

Het bieden op onderhavige veiling kan tevens plaatsvinden via

het internet, zulks overeenkomstig de daarvoor vastgestelde bijzondere veilingvoorwaarden. Koper wordt nadrukkelijk verwezen naar deze specifiek daarop van toepassing zijnde voorwaarden; de bank/verkoper en notaris sluiten elke aansprakelijkheid dienaangaande uit.

- **Aanvullende voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- b. *NIIV*:
“Stichting Notarieel Instituut Internetveilen”, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
- c. *Handleiding*:
de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl.
- d. *Registratienotariss*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
- e. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de

invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

- f. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- g. *Internetborg:*
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris

- hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
 5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
 7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
 8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
 9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem

vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

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

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van

het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat hypotheekhouder, hypotheekgever of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

a. Waarborgsom

Na aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, dient in afwijking van artikel 10 AVVE de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 AVVE van tien procent (10,00%) van de koopsom, zulks met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00), uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in artikel 27 lid 3 AVVE bedoelde aanvaarding. Mocht koper niet hebben voldaan aan voormelde voorwaarde, dan kan de hypotheekhouder alsnog besluiten om voormeld verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank in te dienen en is de koper op basis van de artikel 26 AVVE in verzuim en dient hij vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de rente te vergoeden. Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

**b. Opschortende voorwaarden/goedkeuring
voorzieningenrechter**

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 12 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

c. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

d. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris. Een en ander zal niet tot enige schadelijktigheid van verkoper leiden. De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar van het hiervoor genoemde registergoed gebruik zal maken van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 van het Burgerlijk Wetboek voordat de in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gerechtelijke goedkeuring zal zijn verkregen. De overeenkomst tot verkoop zal worden ontbonden of komt niet tot stand indien voor het tijdstip van de goedkeuring van de onderhandse verkoop door de voorzieningenrechter:

- al hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt is voldaan, dan wel indien voor dit tijdstip de reden van de openbare verkoop wordt weggenomen door voldoening van de vordering(en) die tot de verkoop heeft/hebben geleid, alsmede van de reeds gemaakte kosten van executie zoals bedoeld in artikel 3:269 BW;
- er zich omstandigheden voordoen dan wel met de eigenaar en/of schuldenaar alsnog afspraken worden gemaakt die ertoe leiden dat de executie opdracht wordt ingetrokken;

Koper kan aan de koopovereenkomst geen rechten meer ontfangen en dit zal niet tot enige schadeplichtigheid van Verkoper leiden. Het intreden van een ontbindende voorwaarde zal niet tot enige schadeplichtigheid van Verkoper leiden.

e. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

f. Risico-overgang

Het bepaalde in artikel 18 AVVE is niet van toepassing. Het registergoed is voor risico van koper met ingang van de dag van de onvoorwaardelijke goedkeuring van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank. Koper is gehouden het registergoed vanaf de hiervoor genoemde dag op zijn kosten te verzekeren en verzekerd te houden op de meest uitgebreide voorwaarden.

Verzekering moet plaatshebben ten genoegen van verkoper en onder door hem goedgekeurde bepalingen. Bewijs van verzekering moet op verzoek van verkoper binnen een door hem gestelde termijn onder berusting worden gesteld.

g. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van

levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

h. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 9, zulks vermeerderd met een bedrag aan rente berekend over de koopsom op basis van de wettelijke rente (conform artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek) over de periode die begint op de dag van goedkeuring van de koopovereenkomst door de voorzieningenrechter en eindigt op de dag van betaling van de koopsom, met dien verstande dat als de dag van betaling van de koopsom gelegen is later dan de dag gelegen zes (6) weken na de gunning, terwijl de oorzaak daarvan niet aan de koper is te wijten, de periode waarover rente verschuldigd is eindigt op de dag gelegen zes (6) weken na de gunning.

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv, stel ik, notaris, bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden onder II en III als de voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.

BEKENDMAKING VEILINGVOORWAARDEN

1. Van de veilingvoorwaarden zal ten minste dertig dagen voorafgaande aan de verkoop:
 - aan de in artikel 517 lid 1 Rv bedoelde belanghebbenden door mij, notaris, een exemplaar worden toegezonden; en
 - een exemplaar voor het publiek ten kantore van mij, notaris, ter inzage liggen,
 alles overeenkomstig artikel 517 Rv.
2. Tevens zullen de veilingvoorwaarden geplaatst worden op de in deze akte omschreven website.

SLOT

Deze proces-verbaalakte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon

medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte ondertekend door de verschenen persoon en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, om vijftien uur negenenveertig minuten (15:49).