



Kompas 27, 3224PJ HELLEVOETSLUIS (45205)



Hoekwoning
het woonhuis met ondergrond en toebehoren



Beschrijving

1. het woonhuis met berging, ondergrond, tuin en verder toebehoren alsmede het een/zeventiende onverdeeld aandeel in een strook grond (mandelig pad).

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 13 april 2021
Inzet	dinsdag 13 april 2021 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 13 april 2021 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage
Kantoor	Beurs Notaris Beursplein 37 3011 AA Rotterdam T: 010 313 69 77 E: info@beursnotaris.nl
Behandelaar	A. Romijn

Objectinfo

Woningtype	Hoekwoning
Bouwjaar	1981
Kamers	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	113 m ²
Woninginhoud	320 m ³
Perceeloppervlakte	280 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond



Kadastrale omschrijving

1. kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie E nummer 2456, ter grootte van een are en eenentachtig centiare (1 a 81 ca);
2. kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie E nummer 2436, ter grootte van negenennegentig centiare (99 ca);

Financieel

Lasten

onroerende zaak belasting, € 192,99 jaarlijks
waterschapslasten, € 75,81 jaarlijks
wegenheffing, € 13,44 jaarlijks
rioolheffing, € 108,35 jaarlijks

Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden

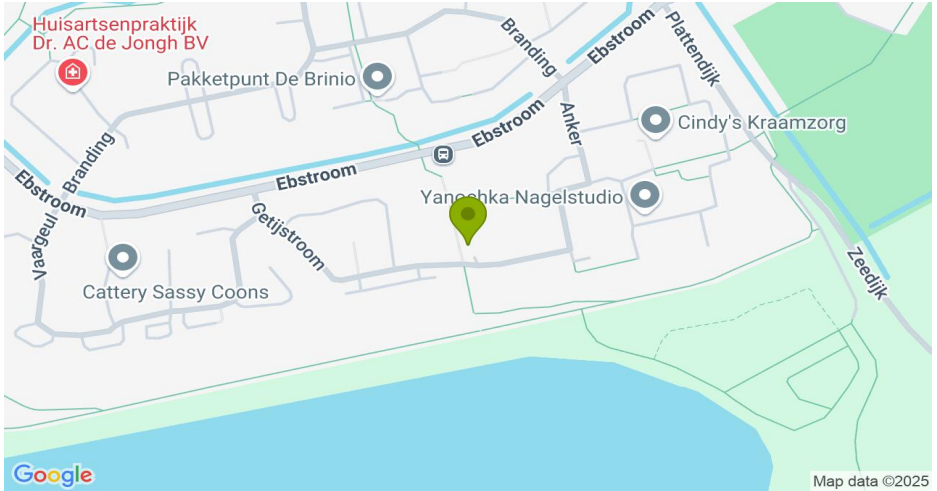
Inzetpremie

1% voor rekening van verkoper

Indicatie kosten veiling

€ 3.956,00 (per 26-02-2021 om 10:19 uur)





Kadastrale kaart

45205-kadastralekaart3224Kompas.pdf

Bijlage

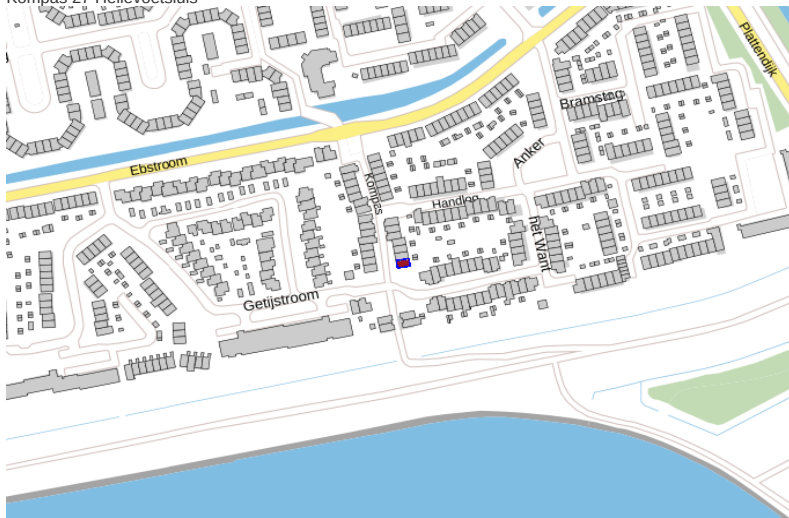
45205_BAG.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Kompas 27 Hellevoetsluis

**Pand**

ID	0530100002239083
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1981
Geconstateerd	Nee
Begindatum	31-12-1978
Documentdatum	31-12-1978
Documentnummer	HVS-1978-214
Mutatiedatum	28-12-2010

Verblijfsobject

ID	0530010002094722
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	113 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	31-12-1978
Documentdatum	31-12-1978
Documentnummer	HVS-1978-214

Mutatiedatum	28-12-2010
Gerelateerd hoofdadres	0530200002134722
Gerelateerd pand	0530100002239083
Locatie	x:070011.000, y:426831.000

Nummeraanduiding	
ID	0530200002134722
Postcode	3224PJ
Huisnummer	27
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-10-2009
Documentdatum	14-07-2009
Documentnummer	HVS-20090555
Mutatiedatum	28-12-2010
Gerelateerde openbareruimte	0530300002176265

Openbare Ruimte	
ID	0530300002176265
Naam	Kompas
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-10-2009
Documentdatum	14-07-2009
Documentnummer	HVS-20090552
Mutatiedatum	28-12-2010
Gerelateerde woonplaats	2137

Woonplaats	
ID	2137
Naam	Hellevoetsluis
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-07-2009
Documentdatum	09-07-2009
Documentnummer	HVS-09-07-09/15
Mutatiedatum	28-12-2010

Bronhouder	
ID	0530
Naam	Hellevoetsluis

Bijlage

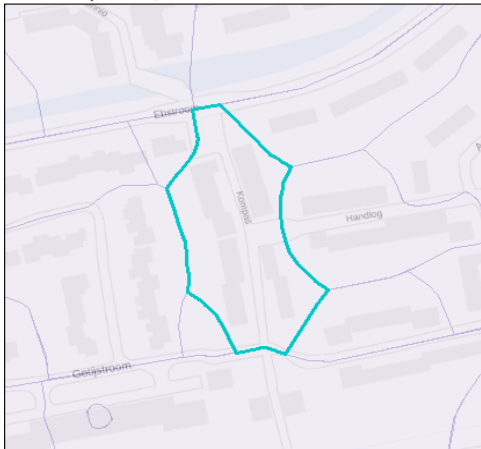
45205_Funderingsviewer.pdf



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 3224PJ

Anmaakdatum/-tijd: 23-2-2021, 15:33:21



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970

Percentage BAG panden gebouwd voor 1970

Kwetsbaar gebied – 0-20 %

Dit postcodegebied (3224PJ) bevat 46 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied.

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen (zie tabblad inleiding).

Disclaimer

Het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) ontwikkelde in samenwerking met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970 per postcodegebied, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

Bijlage

45205_Rapport DCMR.pdf

Omgeving in kaart Rapport



Datum afdruk: 27-01-2021

Waarschuwing:

Dit rapport geeft de resultaten weer van uw zoekopdracht. Alleen de door u gekozen thema's worden getoond. De zoekopdracht is gebaseerd op een punt en niet op een vlak. Dit kan betekenen dat er (meer) relevante resultaten zijn voor het door u gezochte adres die niet automatisch zijn geselecteerd. Selecteer in dat geval op de kaart de items handmatig en maak een nieuw of extra rapport.

<http://www.dcmr.nl/proclaimer>

Bodeminformatie

-   (Ondergrondse) tanks
-   Onderzoeklocaties

Vergunningen / Meldingen

-    Vergunningen (definitief)
-    Meldingen

Bijlage

45205_Toelichting Bestemmingsplan De Struyten.pdf

BESTEMMINGSPLAN DE STRUYTEN

GEMEENTE HELLEVOETSLUIS
TOELICHTING

- ☐ concept-voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld door de gemeenteraad van Hellevoetsluis
d.d. 11 december 2008
- ☒ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 24 maart 2009
- ☒ onherroepelijk d.d. 14 mei 2009

Aanpassingen verricht door: Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.
projectnr. 1907-188485
20 oktober 2008

110501/ZC8/1D9/201276/002
110501.201276



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Planmotivering	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Planopzet	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planologisch kader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1.1	Nota Ruimte	6
2.1.2	Visie op de Woningmarkt	7
2.1.3	Nationaal Milieubeleidsplan 4	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
2.2.1	Ruimtelijke plan regio Rotterdam 2020	9
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.3.1	Structuurplan Hellevoetsluis 2010+	9
2.3.2	Groenstructuurplan Hellevoetsluis	10
2.3.3	Milieustructuurplan (2008 – 2012)	10
2.3.4	Waterplan Hellevoetsluis	11
2.3.5	Uitwerkingsplan stedelijke vernieuwing Hellevoetsluis	11
2.3.6	Beleidsplan Wonen 2000-2015	12
2.3.7	Welstandsnota	13
2.3.8	Economische beleidsnota 2000-2010	13
2.3.9	Visie op detailhandel	14
2.3.10	Nota integraal horecabeleid	14
2.3.11	Aan huis gebonden beroepen en bedrijven	15
3	Analyse plangebied	16
3.1	Algemene ruimtelijke karakteristiek plangebied	16
3.2	Woongebieden	17
3.2.1	Wittens Hoeck	17
3.2.2	Hooghen Hoeck	18
3.2.3	Gorsingen Hoeck	18
3.3	Verkeerskundige aspecten	19
3.4	Voorzieningen	20
3.5	Milieu- en hinderaspecten	21
3.5.1	Geluid	21
3.5.2	Bodem	23
3.5.3	Bedrijfsinder	24
3.5.4	Externe veiligheid	24
3.5.5	Luchtkwaliteit	25
3.6	Water	26
3.7	Ecologie, natuurwaarden	27
3.8	Archeologie en cultuurhistorie	28

3.9	Kabels en leidingen	31
4	Planbeschrijving	32
4.1	Ruimtelijk plan	32
4.2	Juridische regeling	32
4.2.1	Plankaarten	32
4.2.2	Voorschriften	33
5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Bijlage 1	Bestemmingsplan De Struyten Nota vooroverleg en inspraak	36
Bijlage 2	Brief waterschap Hollandse Delta	37
Bijlage 3	Advies externe veiligheid	38
Bijlage 4	Geluidbelastingkaart	39
Bijlage 5	Luchtkwaliteitkaarten	40
Bijlage 6	Bodemkwaliteitskaarten	41
Bijlage 7	Overzicht StraBis rapporten	42
Bijlage 8	Signaleringskaart risicovolle activiteiten	43

HOOFDSTUK

1

Inleiding

1.1

PLANMOTIVERING

De gemeente Hellevoetsluis wil haar grondgebied voorzien van een moderne, planologisch-juridische regeling. De huidige bestemmingsplannen vigeren vaak reeds geruime tijd en zijn daardoor niet altijd even actueel meer. Soms kunnen deze plannen ongewenste ontwikkelingen niet tegenhouden en vaak zijn ze voor gewenste ontwikkelingen niet voldoende voorwaardenscheppend. Voor De Struyten wordt een bestemmingsplan opgesteld, omdat een eenduidig planologisch-juridisch kader thans ontbreekt.

In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgesomd, die zullen worden herzien met onderhavig bestemmingsplan De Struyten.

Vigerende bestemmingsplannen	Vaststelling	Goedkeuring	Kroonbesluit
▪ Buitengebied 1 ^e herziening	29-01-1969	29-04-1970	11-01-1977
▪ De Struyten	29-06-1974	09-04-1975	----
▪ De Struyten, 1 ^e herziening	19-11-1981	18-01-1983	09-01-1985
▪ De Struyten, 3 ^e herziening	20-11-1986	07-04-1987	----
▪ De Struyten, 5 ^e herziening	24-01-1991	23-07-1991	----
▪ Gorsingen Hoeck I	28-09-1976	24-11-1976	----
▪ Gorsingen Hoeck II	18-07-1978	10-10-1978	----
▪ Hooghen Hoek I	28-09-1976	29-09-1976	----
▪ Uitwerkingsplan Hooghen Hoeck I	05-07-1976	29-09-1976	----
▪ Hooghen Hoek I, 1 ^e herziening		05-06-1984	----
▪ Hooghen Hoek II	17-05-1977	17-08-1977	----
▪ 't Val van Urck	02-08-1977	12-10-1977	----
▪ Wittens Hoeck	23-09-1975	10-12-1975	----

De modernisering en actualisering van de vigerende bestemmingsplannen vindt plaats volgens de door de gemeente ontwikkelde systematiek. Een eenduidige methodiek bewerkstelligt uniformering van juridische regelingen, zodat de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid van de burgers gewaarborgd worden. De nadruk ligt op het beheer van de bestaande situatie. De juridische regeling is in belangrijke mate hierop toegesneden.

1.2

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied van bestemmingsplan De Struyten is gelegen aan de zuidkant van Hellevoetsluis en is op het nevenstaande overzichtskaartje weergegeven. Het plangebied wordt globaal begrensd door: de Koedijk/Plataanlaan in het noorden, de Plattendijk in het oosten, de Dreef in het westen en het Haringvliet in het zuiden. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaarten behorend bij dit bestemmingsplan.

Het plangebied omvat de buurten Wittens Hoeck, Hooghens Hoeck en Gorsingen Hoeck.

1.3 PLANOPZET

Voor het bestemmingsplan De Struyten is gekozen voor gedetailleerde bestemmingen. Een dergelijke opzet biedt aan zowel de burgers als de gemeente, waar nodig, een zekere mate van flexibiliteit. Hierbij worden echter wel duidelijke kaders gesteld zodat de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het gedrang komt. Deze kaders worden bepaald door de in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waaraan een bestemmingsplan ten minste dient te voorzien:

- Kaart(en): Op de plankaart zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.
- Voorschriften: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven en is beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en wenselijke ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

1.4 LEESWIJZER

In de toelichting wordt een en ander op de volgende wijze omschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied zijn gepubliceerd. Dit geeft een impressie van het beleidskader van onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt het plangebied geanalyseerd. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies en de onderlinge samenhang daartussen (hoofdstuk 3). Tevens komen milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden in het plangebied aan de orde. Deze toelichting vormt samen met de juridische regeling uiteindelijk de basis voor de planvorming. Dit wordt uiteengezet in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht (inspraak). Daarbij worden ook de opmerkingen uit het overleg ex artikel 10 Bro 1985, waaronder het advies van de Provinciale Planologische Commissie ten aanzien van het plan weergegeven en de wijze waarop de gemeente deze opmerkingen binnen het plan heeft verwerkt.

HOOFDSTUK 2 Planologisch kader

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NOTA RUIMTE

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In deze nota is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

2.1.2

VISIE OP DE WONINGMARKT

Op 16 juni 2006 heeft het kabinet de Nota "Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt" vastgesteld. In deze nota wordt een analyse van het functioneren van de woningmarkt gegeven en worden de uitdagingen op dit terrein geschetst. Vervolgens wordt een aantal maatregelen voorgesteld die een positieve uitwerking op de woningmarkt moeten hebben. Deze maatregelen kunnen worden samengevat in drie thema's.

- Actief bevorderen dat voldoende woningen beschikbaar zijn
Dat is kortgezegd: bouwen, bouwen en bouwen. Hiermee wordt gepoogd de aanbodkant van de woningmarkt - het aantal beschikbare huizen - op orde te krijgen. Ook wordt ingezet op tijdelijke gerichte steun voor starters. Voor hen is de stap net iets te groot om een huis te kopen. Zij kunnen mogelijk een steuntje in de rug krijgen met startersleningen. Ook wordt het ombouwen van kantoren tot woningen gestimuleerd. Gemeenten en bouwers moet een praktische handreiking hiervoor worden geboden. Verder is de visie erop gericht de doorstroming te bevorderen, zodat de bestaande woningvoorraad beter wordt benut.
- Beter afstemmen van kwaliteit op woonwensen
Dit gaat onder meer over de forse extra impuls voor stedelijke vernieuwing. Die is nodig om stadswijken te behoeden voor verdere verloedering en om perspectief te bieden aan de wijkbewoners. Ook gaat het om afstemming tussen wat mensen vragen en het woningaanbod.
- Verbinden van gescheiden markten voor huren en kopen
De insteek is deze twee gescheiden markten meer met elkaar verbinden. Daarmee is met het nieuwe huurbeleid al een eerste stap gezet. Zo moet dit beleid de werkelijke waarde van een woning meer tot uitdrukking brengen in de huur. En op termijn wordt een groter deel van de huurmarkt geliberaliseerd. Verder is het beleid gericht op meer keuzevrijheid tussen kopen, huren en iets er tussenin. Met dit laatste is al veel geëxperimenteerd. Nu wordt het tijd om het breed toe te passen. Ook wil ze de verkoop van sociale huurwoningen blijven stimuleren. De drempels om te verhuizen moeten omlaag, de markt moet transparant worden, vooral ook in de huursector.

De huurmarkt is niet transparant: elke gemeente stelt weer andere eisen aan verhuurders en er is bijvoorbeeld geen landelijke website met alle huurwoningen. Soms kan het nodig zijn mensen concreet te helpen, bijvoorbeeld door het inzetten van 'huurmakelaars'. Er zijn al 'wooncoaches' die bemiddelen voor woonruimte voor bijzondere aandachtsgroepen.

Tot slot geeft de visie aan dat het 'passend wonen' actief wordt bevorderd. Dat kan door mensen met een hoog inkomen in een betaalbare huurwoningen meer te laten betalen en zo te verleiden naar een andere woning om te zien. Uit onderzoek blijkt dat heel veel mensen dit rechtvaardig vinden. Dat kan niet voor zittende huurders. Maar voor nieuwe verhuringen is een inkomenstoets mogelijk.

2.1.3

NATIONAAL MILIEUBELEIDSPLAN 4

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit 4^e NMP beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen te ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijk van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

2.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

2.2.1 RUIMTELIJKE PLAN REGIO ROTTERDAM 2020

Het ruimtelijke plan regio Rotterdam 2020, kortweg RR2020, is op 12 oktober 2005 door Provinciale Staten van Zuid Holland als streekplan en op 9 november 2005 door de Regio-raad van de stadsregio Rotterdam als regionaal structuurplan vastgesteld.

De regio heeft volgens het RR2020 meer variatie nodig. Er is een bredere economische basis nodig en een veelzijdiger aanbod van woningen. De regio heeft ook meer kwaliteit nodig. De noodzakelijke groei stelt hogere eisen aan de infrastructuur, het landschap en het milieu. En de regio heeft meer tempo nodig. Er wordt nu al met veel inzet gebouwd, maar de vernieuwing blijft de hoge maatschappelijke dynamiek in deze regio nog niet bij te houden. De kern van het RR2020 zit in de balans tussen verstedelijking en de kwaliteit van de leefomgeving. De ontwikkelingsstrategie van RR2020 omvat tien punten voor de regio Rotterdam. Eén daarvan heeft betrekking op Hellevoetsluis en omgeving: Zuidflank: deltalandschap. Voor Hellevoetsluis is vooral de verdere ontwikkeling van het “landelijk wonen” van belang en tevens een vergroting van de capaciteit van de N57.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 STRUCTUURPLAN HELLEVOETSLUIS 2010+

Het structuurplan Hellevoetsluis 2010+ is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 september 2004. In dit structuurplan zijn de gemeentelijke doelen aangegeven. Hellevoetsluis wil een prettige gemeente zijn om in te wonen, met aangename en complete woonbuurten in een aantrekkelijk landschap. Daarnaast wil de gemeente groeien als toeristisch-recreatief centrum in de noordelijke Delta, gedragen door de ligging aan het water en de aanwezigheid van een historische vesting. Deze twee kwaliteiten vormen de hoofddoelstelling van het gemeentelijke beleid. De hoofddoelstelling wordt ondersteund en aangevuld door de principes van duurzaamheid en leefbaarheid.

Behoud en versterking van waardevolle elementen op het terrein van water, natuur, landschap en cultuurhistorie vormen essentiële doelstellingen van het ruimtelijke beleid, zowel in het buitengebied, als in het stedelijk gebied en de uitbreidingen daarvan.

Na een uitvoerige inventarisatiefase is in het structuurplan aan de hand van een aantal modellen voor de verschillende wijken van Hellevoetsluis een ruimtelijk model ontwikkeld, zo ook voor De Struyten. De wijk De Struyten dateert uit de jaren zeventig en tachtig en bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen. In de wijk zijn woningtypen als twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen maar zeer beperkt aanwezig. Er is veel van hetzelfde gebouwd in een stedenbouwkundige structuur uit de jaren '70 en '80, die nu soms als onoverzichtelijk wordt ervaren. Een aantal jaren geleden verloren de woningen in delen van De Struyten hun aantrekkelijkheid. Daarom is in die buurten al in 1994 begonnen met stedelijke vernieuwing avant la lettre. De gezamenlijke aanpak door bewoners, woningstichting en gemeente heeft inmiddels zijn vruchten afgeworpen, doordat de leefkwaliteit aanzienlijk is verbeterd. In de ruimtelijke structuur bevinden zich echter nog steeds enkele zwakke punten. Daarom dienen in de directe woonomgeving enige maatregelen te worden uitgevoerd.

De verkoop van huurwoningen, die in 1994 is ingezet, zal de komende jaren worden doorgezet. Door meer variatie aan te brengen in de vorm van enkele appartementencomplexen wil de gemeente de monotonie van eengezinswoningen doorbreken en moeten enkele duidelijke herkenningpunten ontstaan. In combinatie met reeds doorgevoerde verbeteringen neemt zo de aantrekkelijkheid en de herkenbaarheid van de wijk toe.

2.3.2 GROENSTRUCTUURPLAN HELLEVOETSLUIS

Het Groenstructuurplan Hellevoetsluis (uitgave november 1999 en eindrapport d.d. 22 september 2000) dient als kader om de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hellevoetsluis te versterken. Het plan zal tevens fungeren als beleidskader voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en als uitvoeringskader. Daarnaast zijn de volgende specifieke doelstellingen aangegeven:

- versterken van de kwaliteiten als woongemeente;
- versterken van de kwaliteiten als toeristisch-recreatieve gemeente;
- versterken van de ecologische kwaliteit.

De kwaliteiten van De Struyten zijn wonen in het groen en de structuur van ringwegen en fietspaden. Als knelpunten zijn in het groenstructuurplan aangegeven: weinig relatie met de omgeving en moeilijke oriëntatie. In verband hiermee is een aantal operationele projecten benoemd, waarvan – in het kader van dit bestemmingsplan – de belangrijkste zijn:

- herinrichting ringwegen De Struyten/De Kooistee;
- fietsroute en herinrichting Oostdijk/Plattendijk;
- herinrichting centrumgroen in wijken en stadswateren.

Openbaar groen dat in de loop der tijd versnipperd raakt door verschuivingen in de oorspronkelijke opzet komt in aanmerking om verhuurd of verkocht te worden. Uitgangspunt daarbij is een goed evenwicht tussen openbaar en particulier gebied. Hiervoor heeft de gemeente de Richtlijnennotitie voor de uitgifte van openbare ruimte in de gemeente Hellevoetsluis 2004 (februari 2004) opgesteld. In deze notitie wordt het gemeentelijk beleid (o.a. uitgangspunten en criteria) uiteengezet om tot uitgifte te komen. Het dient te gaan om kleine stukjes gemeentegrond (maximaal 100 m²) die geen duidelijke functie (meer) vervullen.

2.3.3 MILIEUSTRUCTUURPLAN (2008 – 2012)

Het gemeentelijk milieubeleid is verwoord in het in ontwikkeling zijnde Milieustructuurplan 2008 – 2012. De centrale visie van het gemeentelijk milieubeleid is het verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid in Hellevoetsluis. Het begrip leefbaarheid geeft aan in welke mate gebruikers hun omgeving waarderen. Leefbaarheidsthema's binnen het milieubeleid zijn: geluid, bodem, externe veiligheid, water en ecologie. Het begrip duurzaamheid refereert aan een ontwikkeling die in evenwicht is met wat de omgeving te bieden heeft. Bij een duurzame ontwikkeling zijn ecologische, economische en sociale waarden in evenwicht. De duurzaamheidsthema's binnen het gemeentelijk beleid zijn: energie, materialen en afval.

Omdat de gewenste milieukwaliteit niet voor elk gebied gelijk is, is er gebruik gemaakt van een gebiedsgerichte benadering waarbij een onderscheid is gemaakt in woongebieden, gemengd gebied, recreatiegebied, bedrijventerreinen, stadsnatuur, buitengebied en natuurgebied. Het plangebied valt hoofdzakelijk onder woongebied.

2.3.4

WATERPLAN HELLEVOETSLUIS

Het waterplan Hellevoetsluis “Watervisie” (d.d. 17 mei 2005) bevat de gezamenlijke visie van de gemeente Hellevoetsluis en het waterschap Hollandse Delta op gewenste veranderingen in het watersysteem in relatie tot verwachte ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente voor de komende 25 jaar. Hellevoetsluis heeft door haar vesting aan het Haringvliet, de haven en de ligging aan het Kanaal door Voorne, van oudsher een sterke relatie met water. Water binnen het stedelijke gebied heeft echter in het verleden niet altijd evenveel aandacht gehad. In Hellevoetsluis zijn diverse knelpunten in het watersysteem aan te wijzen en wordt de (ruimtelijke) kwaliteit van het aanwezige water als deel van de leefomgeving deels onvoldoende benut.

Doel van het waterplan Hellevoetsluis is te komen tot een duurzaam watersysteem. Het waterplan richt zich op vier centrale doelstellingen, die in onderlinge samenhang moeten worden benaderd:

- 1) realiseren van een veilig watersysteem en voorkomen van wateroverlast;
- 2) bereiken van een goede waterkwaliteit;
- 3) vergroten van de gebruiksmogelijkheden en de belevingswaarde;
- 4) vergroten van de aquatisch-ecologische kwaliteiten van het water.

Bovenstaande doelstellingen en de nader uitgewerkte onderdelen van het waterplan Hellevoetsluis vormen de basis voor de watertoets van ruimtelijke plannen.

2.3.5

UITWERKINGSPLAN STEDELIJKE VERNIEUWING HELLEVOETSLUIS

Het uitwerkingsplan stedelijke vernieuwing Hellevoetsluis betreft een ontwerpnota uit december 2000. In 1997 is in Hellevoetsluis een start gemaakt met het opstellen van een programma in het kader van de stedelijke vernieuwing. De ontwikkelingen in een aantal buurten en wijken deden de noodzaak voelen een structurele en integrale toekomstvisie te ontwikkelen voor Hellevoetsluis in zijn geheel alsmede voor de afzonderlijk te onderscheiden gebieden. Stedelijke vernieuwing stelt het vergroten van de aantrekkelijkheid van de hele stad als plaats om te wonen, te werken, te ondernemen en te verblijven centraal. Het hoofddoel van de Stedelijke Vernieuwing in Hellevoetsluis is als volgt geformuleerd:

“Hellevoetsluis moet ook in de toekomst een gedifferentieerd woonmilieu bieden voor zowel de eigen bewoners als woningzoekenden die behoren tot verschillende soorten huishoudens, inkomensgroepen en leeftijdscategorieën.”

Voor De Struyten is in het uitwerkingsplan stedelijke vernieuwing ook een plan opgesteld om in aanmerking te komen voor de subsidie in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. In het uitwerkingsplan is aangegeven dat zich in het begin van de jaren negentig een aantal problemen in de wijk hebben gemanifesteerd.

Door het grote aanbod van eengezinswoningen en een stagnatie in de vraag ontstond op diverse plaatsen binnen de wijk leegstand. Bovendien moesten teveel huishouden in een zwakke economische en sociale situatie worden gehuisvest in woningen met een zeer hoge huurprijs.

Deze problematiek concentreerde zich vooral in de buurt Wittens Hoeck. In deze buurt zijn enkele complexen gebouwd, die door een ongunstige verkaveling en een ongelukkig woningontwerp een slechte marktpositie hadden. Juist in deze buurt manifesteerden zich de problemen, beginnend met een moeilijke verhuurbaarheid, een oplopende mutatiegraad en toename van huurachterstanden. Vervolgens is een structurele leegstand ontstaan met daarmee samenhangende problemen als overlast, vandalisme, gevoel van onveiligheid en een negatief imago van de buurt en de wijk als geheel.

Door een gevarieerd pakket van maatregelen: verkoop van woningen, verbeteren van woningen en woonomgeving, de inzet van een wijkmeester en een wijkteam, intensivering van het sociaal beheer, zijn de problemen in deze buurt voor een deel overwonnen. Het verkoopprogramma van huurwoningen is succesvol, maar verkoop alleen is ontoereikend om alle problemen structureel op te lossen. Op een aantal plekken kan de stedenbouwkundige structuur worden verbeterd door enkele woningen te slopen. Daarnaast zijn op veel plaatsen verbeteringen in de woonomgeving noodzakelijk om het stenige karakter te doorbreken. Het gaat dan vooral om het weghalen van bergingen, het versterken van de groenstructuur, het aanleggen van voortuintjes en dergelijke.

Ook de verkeerssituatie moet op een aantal plekken worden verbeterd. Daarnaast zijn ook ingrepen in de bestaande woningen gewenst. Ook kan bij enkele complexen nader worden onderzocht of de woningen verbouwd kunnen worden tot eenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens. Tenslotte verdient het aanbeveling meer variatie in de wijk aan te brengen door nieuwbouw van enkele appartementencomplexen. Hiermee kan de monotonie van de eengezinswoningen worden doorbroken en ontstaan herkenningpunten.

2.3.6

BELEIDSPLAN WONEN 2000-2015

In de beleidsaanbevelingen van het beleidsplan wonen 2000-2015 wordt allereerst een kwantitatieve woningbehoefte gegeven. Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte wordt er voor de periode 2005-2010 uitgegaan van een nieuwbouwprogramma van 1.200 woningen. Voor de periode 2010-2015 wordt uitgegaan van 1.100 woningen.

De kwalitatieve mogelijkheden voor landelijk wonen onderzoeken en uitwerken vormt echter een zeker zo belangrijk onderdeel van de beleidsaanbevelingen. In het beleidsplan worden daarom vijf clusters onderscheiden: woonwensen, kwetsbare groepen, wonen en zorg op maat, stedelijke woonkwaliteit en landelijk wonen. De belangrijkste aanbevelingen van deze clusters zijn:

- het principe van "bouwen voor de markt" blijven hanteren;
- actualisering van het onderzoek naar woonwensen van inwoners/woningzoekenden;
- differentiatie/keuzemogelijkheid per wijk optimaliseren;
- bevorderen dat de primaire doelgroep en de voorraad bereikbare huurwoningen met elkaar in evenwicht blijven;
- onderzoek op het gebied van starterswoningen;
- in de komende periode het tekort aan miva-woningen inlopen;
- herijking en monitoring van het bouwprogramma van woningen voor ouderen;
- differentiëren van het woningaanbod;
- mogelijkheden voor landelijk wonen uitwerken.

2.3.7 WELSTANDSNOTA

In de gemeentelijke welstandsnota zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstands-criteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelings-kaders en specifieke objectgerichte welstandscriteria. Er is in de welstandsnota ook een paragraaf gewijd aan “Eengezinshuizen half jaren zeventig tot eind jaren tachtig”. Dit is van toepassing op de wijk De Struyten en De Kooistee. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen/aanbouwen/bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik. Het voert in het kader van dit bestemmingsplan te ver om nader in te gaan op de welstandscriteria die voor deze wijken van toepassing zijn.

2.3.8 ECONOMISCHE BELEIDSNOTA 2000-2010

De economische beleidsnota 2000-2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hellevoetsluis op 4 oktober 2001. Op basis van een analyse van de beroepsbevolking, de werkgelegenheidsontwikkeling, de productiestructuur en het productiemilieu van Hellevoetsluis zijn beleidsdoelen voor 2010 geformuleerd. De hoofddoelstelling van het economisch beleid is het behoud van de werkgelegenheidsfunctie van Hellevoetsluis. Daarbij wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling, dat wil zeggen:

- een evenwichtige en stabiele economische ontwikkeling;
- geen aantasting of bovenmatige belasting van het milieu.

Het economisch beleid richt zich primair op het scheppen van een gunstig ondernemers-klimaat door het aanbieden van een goed voorzieningsniveau, kwalitatief passende en voldoende goed bereikbare bedrijven en kantoorlocaties en tot slot een klant- en marktgerichte benadering. Bij het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid gaat de voorkeur uit naar de zakelijke diensten en toerisme en recreatie.

De bovenstaande doelen zijn uitgewerkt en geconcretiseerd in maatregelen met bijbehorende activiteiten. Daarbij gaat het om de volgende acht maatregelen:

- 1) instellen platform onderwijs-arbeidsmarkt;
- 2) versterking detailhandel;
- 3) continuering stimuleringsbeleid toerisme en recreatie;
- 4) paraplu-project innovatie industriële bedrijven;
- 5) zekerstellen landbouwareaal;
- 6) ondersteuning startende ondernemers;
- 7) paraplu-maatregelen duurzame revitalisering en beheer bedrijventerreinen;
- 8) stimuleren kleinschalige kantoorachtige bedrijvigheid.

Voor de uitwerking van maatregelen in concrete actiepunten en activiteiten wordt verwezen naar nota.

2.3.9

VISIE OP DETAILHANDEL

De rapportage “Visie op detailhandel” is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2001. Na een grondige analyse van de aanbodstructuur en van diverse ontwikkelingen op het gebied van detailhandel is een ontwikkelingsvisie geschetst, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de gewenste winkelstructuur, het hoofdwinkelcentrum, buurt- en wijkcentra en tenslotte perifere detailhandel.

De visie voor de toekomstige winkelstructuur van de gemeente Hellevoetsluis dient in ieder geval aan vier algemene randvoorwaarden te voldoen, zowel richting consument/inwoner, als wat betreft het ondernemersklimaat:

- 1) goede structuur;
- 2) sterk hoofdwinkelcentrum;
- 3) nabijheid en leefbaarheid;
- 4) inspelen op trends en ontwikkelingen.

In het kader van dit bestemmingsplan is met name het beleid voor de supermarkt aan de Kastanjelaan van belang. De solitair gelegen Plusmarkt vervult volgens de nota “Visie op detailhandel” een waardevolle functie als buurtsteunpunt voor de wijk De Struyten. Gezien de directe invloedssfeer van de Albert Heijn in de Struytse Hoek is het toekomstperspectief op lange termijn beperkt. De supermarkt moet echter de mogelijkheid krijgen om te moderniseren om zo de bedrijfsvoering te optimaliseren en inwoners binnen het verzorgingsgebied aan zich te blijven binden. Het gaat hierbij echter niet om een substantiële uitbreiding.

2.3.10

NOTA INTEGRAAL HORECABELEID

De horeca-functie is een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk voorzieningenpakket. Het draagt bij aan de aantrekkelijkheid en levendigheid en bepaalt voor een belangrijk deel het ‘gezicht’ van een stad. Daarnaast kan horeca een belangrijke versterkende functie hebben voor andere centrumvoorzieningen. Niettemin kan horeca in bepaalde situaties tot overlast leiden, waardoor ongewenste effecten ontstaan. Doel van de ‘Nota integraal horecabeleid’ uit 2002 is de totstandkoming van een visie op de gewenste horecastructuur in Hellevoetsluis en het formuleren van een beleidsinstrumentarium en uitvoeringsprojecten waarmee de visie tot uitvoering kan worden gebracht. De nota beoogt daarbij niet alleen een instrument te zijn voor het tegengaan van mogelijke overlastsituaties, maar ook een toetsings- en ontwikkelingskader te bieden om actief in te kunnen spelen op initiatieven vanuit de markt.

Hellevoetsluis beschikt als stad, in relatie tot soortgelijke gemeenten, over bijzonder weinig horeca. Een beleid gericht op een kwantitatieve uitbreiding van de horeca ligt dan ook voor de hand. Daarnaast is de structuur gebaat bij verplaatsingen of veranderingen van concepten. Uitbreiding van de horeca (nieuwvestiging) kan worden toegestaan als daarmee de horecastructuur wordt versterkt. Volledige concentratie van het totale horeca-aanbod is niet gewenst. De mate waarin horeca geconcentreerd moet worden, hangt onder andere af van de functie die de horeca vervult. De meest ideale situatie wordt bereikt wanneer de aanwezigheid van horeca, detailhandel en andere functies (cultuur etc.) elkaar versterken.

In Hellevoetsluis ligt dit anders dan in andere gemeenten van dergelijke omvang, daar de Vesting (horeca) en de Struytse Hoeck (winkelen) elkaar door de niet geïntegreerde ligging niet versterken. Wil men voor de toekomst een situatie creëren waarbij het aanbod meerdere doelgroepen blijft bedienen en een maximale bijdrage levert aan de ruimtelijk-functionele structuur, dan moet worden gezocht naar mogelijkheden om binnen de huidige structuur en bestaande concentraties tot een complementering en kwalitatieve verbetering van de aanbodstructuur te komen.

Voor de woongebieden, waaronder De Struyten, geldt een consoliderend beleid. Nieuwvestiging van horeca kan worden toegestaan als er sprake is van locatiegebonden horeca of waarbij horeca een duidelijke ondersteunende functie heeft ten aanzien van andere functies. Daarbij kan het gaan om horeca in of bij toeristische voorzieningen (fietsroutes).

2.3.11 AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN

De gemeente Hellevoetsluis heeft een specifiek beleid ten aanzien van aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Aan huis gebonden beroepen en bedrijvigheid zijn onder voorwaarden mogelijk in het plangebied. In de voorschriften zijn bij de bestemming "Woondoeleinden W" specifieke regels hieromtrent gegeven. Zo mogen het hoofdgebouw en bijgebouwen gebruikt worden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits het vloeroppervlak hiervoor niet meer dan 25 m² bedraagt en het geen horeca of detailhandel betreft. Wel is kleinschalige detailhandel toegestaan, indien deze in direct verband staat met het aan huis gebonden beroep. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer of een onevenredige toename veroorzaken van de parkeerbehoefte. Verder dient het beroep milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving. Een en ander is ook op deze wijze in de voorschriften van dit bestemmingsplan juridisch verankerd.

HOOFDSTUK

3

Analyse plangebied

3.1

ALGEMENE RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK PLANGEBIED

Het plangebied heeft een oppervlak van ongeveer 170 hectare en de belangrijkste functie in het gebied is wonen. Structuurbepalende elementen van het plangebied zijn:

- de oude dijk die wordt gevormd door de Binnendijk/het Wilgenpad/de Koedijk, alsmede de Tramdijk waar tot het begin van de jaren zeventig de tramverbinding tussen Rotterdam en het veer naar Goeree-Overflakkee heeft gelopen; deze oude dijk maakt tevens deel uit van de hoofdgroenstructuur;
- de Struytse Zeedijk, het Kanaal door Voorne en de Plattendijk die te beschouwen zijn als lijnvormige randen of dragers;
- de gebiedsontsluitingswegen Plataanlaan/Ebstroom en Vlasakkerlaan zijn toegevoegde structuurbepalende elementen.

Structuurondersteunende markeringen of accenten, die voor de oriëntatie van de wijk van belang kunnen zijn, zijn in beperkte mate aanwezig. De kruisingen van structuurbepalende elementen vormen zogenaamde “knooppunten”. Voor de herkenbaarheid verdient het in het algemeen aanbeveling markeringen of accenten bij of op deze knooppunten te realiseren.

Op basis van de onderscheiden structuurbepalende elementen kan het plangebied in ruimtelijk opzicht worden onderverdeeld in de volgende deelgebieden:

- de woonbuurten Wittens Hoeck, Hooghen Hoeck en Gorsingen Hoeck;
- 't Val van Urck, een gebied met wijkvoorzieningen gelegen tussen de woonbuurten Wittens Hoeck en Hooghen Hoeck;
- de oeverzone langs de Struytse Zeedijk.

Bebauwing

De wijk De Struyten is eind jaren zeventig, begin jaren tachtig gebouwd en kan gekarakteriseerd worden als een woongebied met bijbehorende voorzieningen. De woningen in het gebied zijn van verschillende typologieën: vrijstaand, halfvrijstaand, gesloten (rijwoningen) en gestapeld. Op de plankaarten zijn deze verschillende typen woningen specifiek bestemd.

Verkeer en parkeren

De ontsluitingsstructuur van de wijk omvat een aantal grotere ontsluitingswegen (Plataanlaan, Ebstream, Dreef, Vlasakkerlaan) in een ringstructuur voor het doorgaande verkeer en een aantal kleinere woonstraten c.q. woonerven of hofjes voor het bestemmingsverkeer.

Parkeren gebeurt hoofdzakelijk op eigen terrein (oprit) en in parkeervakken, die vaak door middel van openbaar groen ruimtelijk in de wijk zijn ingepast. Op enkele locaties treedt een gespannen parkeersituatie op. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3. (Verkeerskundige aspecten).

Groen

Groen is in het plangebied op vele plekken te vinden. Dit groen kan verdeeld worden in openbaar groen en in privé-groen. De tuinen bij woningen (privé-groen) hebben in de meeste gevallen een groen karakter en vormen zodoende een beeldbepalende factor voor de wijk. Daarnaast geeft het openbare groen de wijk een eigen karakter. Ten aanzien van het openbare groen, worden hier twee structuurbepalende groenzones genoemd, die in het plangebied gelegen zijn. Allereerst is dat de zone rond de Struytse Zeedijk en ten tweede is dat de parkzone ten oosten van de Plataanlaan.

Op onderstaande foto's is een aantal woningen en de openbare ruimte afgebeeld ter illustratie van de bestaande algemene ruimtelijke karakteristiek van De Struyten.



3.2 WOONGEBIEDEN

3.2.1 WITTENS HOECK

De buurt Wittens Hoeck bestaat, met uitzondering van een school in het centrale deel, uit woningen die in relatief grote dichtheid zijn gebouwd. Centraal in de buurt ligt een groenelement waar een wijkcentrum aanwezig is. Aan de zuidzijde van de buurt, tegen de Binnendijk, bevindt zich een groenelement met een wiel.

De verkaveling van het gebied is voornamelijk gebaseerd op een patroon van bouwstroken voor eengezinswoningen. Het ontwerp trachtte destijds te refereren aan de intimiteit van Oudhollandse dorpen, waarbij niet de voordeur maar de bijkeuken de hoofdentree vormt. Vanwege de keuze voor een zoveel mogelijk autovrije wijk, wordt de ontsluiting in de buurt Wittens Hoeck gekarakteriseerd door vele op parkeerplaatsen doodlopende straten.

Op een groot aantal plaatsen zijn stedenbouwkundige verbijzonderingen aanwezig in de vorm van richtingsveranderingen van de bouwstroken en omkering van de oriëntatie van de woningen. Daarnaast zijn architectonische verbijzonderingen aanwezig, zoals gesloten hoekoplossingen en rug-aan-rugwoningen (Molbord).

Als gevolg van deze stedenbouwkundige opzet van het gebied ontstonden in de loop van de tijd de volgende ruimtelijke knelpunten:

- een slechte visuele relatie tussen de woningen en de openbare ruimte door situering van de bergingen aan de voorzijde van de woningen;
- het ontbreken van een overgangsgebied tussen openbaar en privé-gebied aan de voorzijde van de woningen;
- geen duidelijke scheiding tussen openbaar en privé-gebied aan de achterzijde van de woningen;
- de inrichting van de woonomgeving en het woningontwerp voldeden niet meer aan de hedendaagse kwaliteitseisen.

3.2.2 HOOGHEN HOECK

De buurt Hooghen Hoeck grenst aan de noordzijde aan de Plataanlaan met direct ten noorden het winkelcentrum Struytse Hoeck. De overgang vanuit dit winkelcentrum wordt in de buurt Hooghen Hoeck gevormd door het verzorgingstehuis Voornesteyn en de compacte bebouwing in het gebied ter weerszijden van De Eik en Hazelaar. De overige bebouwing in Hooghen Hoeck bestaat uit rijenwoningen en gestapelde woningbouw (meergezinshuizen) die in een strokenverkaveling zijn gerealiseerd. Langs de belangrijkste routes in het gebied – de Kastanjelaan en de centrale langzaamverkeersroute – is de bebouwing op zeer gevarieerde wijze geplaatst. Deze routes worden zowel door de voorzijde van de woningen, door de achterzijde van de tuinen als door kopgevels van bouwblokken begeleid.

Ook in deze buurt zijn stedenbouwkundige en architectonische variaties aanwezig op het thema rijenwoningen in een strokenverkaveling. Naast kwadrantwoningen en stroken patio-woningen die als een “bungalowtapijt” in de buurt zijn gerealiseerd, komen gesloten hoekoplossingen en gebogen bouwstroken voor. De ontsluitingsstructuur is overzichtelijk mede door de aansluiting van de woonerven per woongroep.

3.2.3 GORSINGEN HOECK

Het gebied Gorsingen Hoeck wordt door de gebiedsontsluitingsweg, de Ebstream, in twee delen gesplitst. In het noordelijke gedeelte ligt een buurtsupermarkt en een school. De woonbebouwing bestaat hier voornamelijk uit rijenwoningen waarbij langs het westelijke gedeelte van de Branding de verkaveling met een open hovenstructuur in U-vormige bouwblokken opvalt. Aan de westzijde (omgeving Golfslag) bevindt zich een tiental vrijstaande woningen op zeer ruime kavels (600 tot 750 m²).

Het zuidelijke gedeelte van de buurt Gorsingen Hoeck wordt gekenmerkt door de heldere begeleiding van de gebiedsontsluitingsweg met rijenwoningen en door de terrasappartementen die als een hoge bebouwingswand langs de Struytse Zeedijk staan.

3.3 VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De ontsluitingsstructuur voor het gemotoriseerde verkeer heeft een duidelijke hiërarchische opzet. Het plangebied wordt ontsloten door de ringvormige gebiedsontsluitingswegen Ebstream en Plataanlaan. De Plataanlaan geeft aansluiting op De Sprong die het plangebied verbindt met de Kanaalweg Westzijde en daardoor met de wijken ten noordwesten van het Kanaal door Voorne. De Plataanlaan en de Ebstream vormen samen de autoverbindingen met de wijk De Kooistee.

In westelijke richting wordt het plangebied ontsloten door de Stationsweg die in het verlengde ligt van de Vlasakkerlaan. De Vlasakkerlaan/Stationsweg hebben een gebiedsontsluitende functie en sluiten aan op de voorgaande wegen.

Op deze hoofdontsluitingsstructuur takken erftoegangswegen aan zoals de Dreef, Kastanjelaan, Zeegat, Vaargeul en Branding. Deze wegen dringen via vele vertakkingen diep door in de woonbuurten zodat sprake is van een fijnmazige ontsluitingsstructuur. De erftoegangswegen in het plangebied hebben veelal een bochtig verloop zodat geen hoge snelheden kunnen worden bereikt.

Het verschil in gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen is in de huidige situatie niet altijd even duidelijk. De Ebstream heeft onduidelijke, onoverzichtelijke aftakkingen. De Vlasakkerlaan is ingericht als gebiedsontsluitingsweg.

Ontsluiting langzaam verkeer

Het langzaam verkeer in De Struyten beschikt gedeeltelijk over een eigen vrijliggende infrastructuur binnen het plangebied. Deze infrastructuur loopt over twee dijklichamen die stammen uit de oorspronkelijke agrarische landschapsstructuur. Het betreft de Struytse Zeedijk en de Plattendijk die een langzaamverkeersverbinding verzorgen in respectievelijk de oostwest- en de noordzuidrichting. Ook de Binnendijk met het Wilgenpad en de Koedijk vormen een langzaamverkeersverbinding dwars door het woongebied.

De voormalige dijkwegen zijn in de huidige situatie alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Daar waar de Ebstream en de Binnendijk elkaar kruisen is een fiets- en voetgangersbrug over de Ebstream aanwezig. De fietsverbindingen hebben een lokale ontsluitingsfunctie. In het toeristenseizoen heeft met name de Struytse Zeedijk ook een functie voor recreatief fietsverkeer. De belangrijkste knelpunten met betrekking tot fietsinfrastructuur doen zich voor op de gebiedsontsluitingswegen Vlasakkerlaan/Stationsweg en Ebstream en bij het oversteken van de gebiedsontsluitingswegen. Langs de Plataanlaan bevindt zich een vrijliggend fietspad. Bromfietsers zijn op de specifieke fietsinfrastructuur niet toegestaan.

Met betrekking tot de infrastructuur voor voetgangers verdienen de oversteekbaarheid van de Plataanlaan ter hoogte van de basisscholen en de bereikbaarheid van winkelcentrum De Struytse Hoeck bijzondere aandacht.

Parkeren

Als gevolg van de hoge woningdichtheden en een te lage parkeernorm (1,2 pp/woning) in verhouding tot het toegenomen autobezit is langs de Ebstroom en in de omgeving Draaikolk/Reede sprake van een gespannen parkeersituatie. Dit is ook het geval langs de Vlasakkerlaan/Schudegge/Roterij/Vlaswiek.

3.4 **VOORZIENINGEN**

Onder voorzieningen worden niet alleen maatschappelijke voorzieningen (school, kerk, buurtcentrum) gezien, maar ook bedrijfs- en beroepsactiviteiten, kantoren, detailhandel, horeca etc. Voor de leefbaarheid van dorpen en steden zijn dergelijke maatschappelijke en commerciële activiteiten van groot belang. Ook kinderdagverblijven worden beschouwd als een maatschappelijke dienst in het kader van maatschappelijke doeleinden. Het gebied tussen de Plataanlaan en de Binnendijk vormt het hart van de wijk. Hier zijn diverse voorzieningen geconcentreerd. Daarnaast zijn er verspreid over het gebied ook nog allerlei voorzieningen gelegen, veelal in de vorm van aan huis gebonden beroepen.

In het plangebied zijn onder andere de onderstaande voorzieningen gelegen.

Maatschappelijke voorzieningen

- Verzorgingstehuis, De Eik 68
- Openbare Basisschool, Branding 53/55
- Openbare Basisschool, Plataanlaan 6
- De Kinderkoepel en Kindercentrum, Ploegschaar 13/15
- Peuterspeelzaal, Esdoornlaan 2
- Bijzondere wonen, De Brinio 23
- Sportcentrum, Plataanlaan 4
- Wijkbeheer, Plataanlaan 4

Medisch

- Tandartspraktijk, De Eik 37
- Tandartspraktijk, Kamperfoelie 24
- Fysiotherapeut, Kamperfoelie 24
- Hypnotherapeut, Vuurdoorn 41
- Oefentherapeut Mensendieck, Klaverruiter 34
- Praktijk voor natuurgeneeskunde, Klaverruiter 25
- Pedicure, Esdoornlaan 93
- Dierenarts, Golfslag 15

Detailhandel

- Supermarkt, Kastanjelaan 42
- In- en verkoop kinderkleding, Klaverruiter 32
- Verkoop dameskleding, Getijstroom 154

Aan huis gebonden beroepen

- Kantoor transportbedrijf, Dorsvlegel 6
- Autorijschool, Schudegge 47
- Autorijschool, Kraaienest 37
- Tekst- en fotografiebureau, Vlasakkerlaan 43
- Koudetechniek, Vlasakkerlaan 41
- Hekwerken en Poorten, Klaverruiter 3
- Lampenkappenfabrikant, Klaverruiter 40
- Bureau voor waterzuivering en -behandeling, Klaverruiter 29
- Distributie afslankproducten en advisering, Kastanjelaan 9
- Distributie afslankproducten, De Balder 23
- Zeefdruk, Ebstroom 48
- Tatooshop, Sering 76
- Goeman Makelaars en taxatie, Draaikolk 1

Overig

- Advocaten en procureurs, De Eik 51
- Kapsalon, De Eik 68
- Café, Struytse Zeedijk 9
- Bouwkundig beveiligingsbedrijf en slotenexpert, Vlasakkerlaan 28
- Zonnestudio, Anker 7

3.5 MILIEU- EN HINDERASPECTEN

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

3.5.1 GELUID

Wettelijk kader

De gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). De betreffende zonebreedtes zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel Zonebreedte wegverkeer

Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	-	600
3 of meer	350	-
3 of 4	-	400
2	200	250

Het stedelijk gebied wordt in de Wgh gedefinieerd als 'het gebied binnen de bebouwde kom doch voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg'. Dit laatste gebied valt onder het buitenstedelijk gebied.

Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de L_{den} -waarde in dB bepaald.

De L_{den} -waarde is het energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende drie waarden:

- het geluidniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- het geluidniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- het geluidniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidbelasting dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Indien de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB wordt overschreden, dient beoordeeld te worden of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Als maatregelen niet mogelijk zijn, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 110g van de Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer met maximaal 5 dB te verlagen alvorens de waarden te toetsen aan de (voorkeurs)grenswaarden.

Bestemmingsplan De Struyten

Het onderhavig plan is conserverend van aard; er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. In het kader van het in ontwikkeling zijnde geluidbeleidsplan (2007 – 2017) is de geluidssituatie in kaart gebracht door middel van geluidbelastingskaarten. De geluidbelastingkaart voor het wegverkeerslawaaï is als bijlage 4 bijgevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat langs enkele doorgaande wegen als bijvoorbeeld de Plataanlaan, Vlasakkerlaan, Dreef, en Ebstroom de geluidsbelasting plaatselijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. In het gebied zijn geen bedrijven gesitueerd die een hogere geluidsbelasting veroorzaken dan de voorkeursgrenswaarde.

3.5.2

BODEM

Algemeen

Voor bestemmingsplan De Struyten geldt dat het plan het karakter heeft van een beheerplan. Dat wil zeggen dat bestaande bestemmingen en functies in het gebied gehandhaafd worden en overeenkomstig de situatie geregeld worden in het bestemmingsplan. Het op voorhand uitvoeren van bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. In het gebied zijn slechts een beperkt aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. In het verleden heeft het gebied een agrarische bestemming gehad zodat de algehele bodemkwaliteit vergelijkbaar is met de wijken Den Bonsen Hoek en De Kooistee.

Bodemopbouw

regionaal:

De regionale bodemopbouw bestaat uit een holocene, slecht doorlatende deklaag die zich uitstrekt tot een diepte van 19 m-NAP. In dit pakket komen afwisselend slibhoudende zand- en kleilaagjes voor met veeninschakelingen. Onder de deklaag (van ca. 40-45 m-NAP) bevindt zich het 1^e watervoerend pakket, bestaande uit lagen matig fijn tot grof zand. Plaatselijk is sprake van potentiële kwelsituatie. (Bron: grondwaterkaart Rotterdam en Dienst Grondwaterverkenning van TNO).

lokaal:

Uit diverse bodemonderzoeken in het gebied blijkt dat tot 1,5 m-maaiveld de bodem bestaat uit fijn tot matig grof zand, zwak siltig met klei-inschakelingen. Vanaf ca. 1,5 tot 2,5 m-maaiveld wordt matig tot sterk zanderige klei aangetroffen met veenresten.

Achtergrondkwaliteit

Uit de door de gemeente vastgestelde bodemkwaliteitskaart en -beheerplan (Syncera, d.d. 23 maart 2007) blijkt dat de wijk De Struyten in zijn geheel valt in Zone 04 (wonen 1970-1995). De algehele bodemkwaliteit is als volgt te typeren:

- a. de bovengrond (tot 0,5 m-maaiveld) in het gebied is veelal licht verontreinigd (overschrijdingen van streefwaarden) met PAK's. Het gebiedstype is gekwalificeerd als licht verontreinigd¹ (G2);
- b. de ondergrond (traject van 0,5-2,0 m-maaiveld) is licht verontreinigd met PAK's. Het gebiedstype is gekwalificeerd als licht verontreinigd (G2);
- c. in het gebied tussen de Plataan en Binnendijk is in het verleden baggerspecie afkomstig uit de watergangen hergebruikt op de aanliggende percelen. De opgebrachte specie is schoon tot licht verontreinigd (klasse 0,1,2) en vormt, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen;
- d. gedempte sloten in de gemeente Hellevoetsluis zijn nagenoeg altijd met omliggende gronden volgestort. De dammen over de gedempte sloten bevatten veelal puin die verontreinigd kan zijn;

¹ Dit betekent niet dat alle grond in het gebied licht verontreinigd is. In het gebied zullen ook veel percelen schone grond bevatten.

- e. het grondwater is in zijn algemeenheid niet tot licht verontreinigd (overschrijding streefwaarden) met enkele zware metalen (cadmium, chroom, koper, nikkel en zink) en vluchtige aromaten (voornamelijk xylenen). Plaatselijk wordt een hoger gehalte aan arseen aangetroffen (tot boven interventiewaarde). De hoge concentraties arseen in het grondwater in de gemeente Hellevoetsluis zijn van nature aanwezig als gevolg van maritieme invloeden (Bron: Ruimtelijke verspreiding van natuurlijk arseen in de kustprovincies (SKB-rapport SV-611 en TNO-rapport 03-072A, d.d. 15-04-2003). Indien geen verontreinigingsbron aanwezig is worden deze hoge(re) concentraties beschouwd als een van nature lokaal verhoogde achtergrondconcentratie.

Grondverzet

Grondverzet kan plaatsvinden op basis van gestelde voorwaarden omschreven in het gemeentelijk bodembeheerplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat bodemonderzoeken een beperkte geldigheidsduur hebben variërend tussen de 3 en 5 jaar.

Verdachte locaties

Uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem blijkt dat in de periode van 1996 tot 2001 in het gebied 8 bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. In bijlagen 6 en 7 is een overzicht opgenomen van onderzochte locaties binnen het plangebied. In het bestemmingsplangebied zijn voorsnog geen verontreinigde locaties aangetroffen (vroeger agrarisch gebied). Buiten het plangebied zijn de onderstaande verdachte locaties aanwezig:

- a. het terrein van de Veerhaven (incl. voormalige stortplaats "de Tramput");
- b. de voormalige gasfabriek;
- c. bedrijventerrein de Molshoek.

De verontreiniging van bovenstaande locaties is in beeld gebracht en vormt voorsnog geen belemmeringen binnen het bestemmingsplangebied De Struyten.

3.5.3

BEDRIJFSHINDER

In het plangebied zelf zijn geen milieuhinder veroorzakende bedrijven gelegen. Wel zijn in de directe omgeving van het plangebied diverse grotere bedrijven te vinden. Daarbij gaat het onder andere om: Farm Frites - ten oosten van de wijk De Kooistee - op ruime afstand van De Struyten, het bedrijventerrein Molshoek westelijk van het plangebied en om de bedrijven rondom de Tramhaven. Deze bedrijven hebben geen dusdanige invloed op het plangebied dat hiervoor specifieke zaken (geluidcontour industrielaawaai e.d.) in het bestemmingsplan De Struyten planologisch-juridisch geregeld zijn.

3.5.4

EXTERNE VEILIGHEID

De gemeente Hellevoetsluis is bezig met het opstellen van een Visie externe veiligheid. Uit de risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen risicovolle activiteiten aanwezig zijn in het kader van Externe Veiligheid (zie de signaleringskaart in bijlage 8). Dit wordt bevestigd door het advies Externe Veiligheid dat door de DCMR Milieudienst is opgesteld en als bijlage 3 is bijgevoegd.

3.5.5 LUCHTKWALITEIT

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van het besluit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Bestemmingsplan De Struyten

Het onderhavig plan is conserverend van aard; er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Door het vaststellen van het plan zullen de prognoses voor de verkeersintensiteiten niet veranderen. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de luchtkwaliteit van het plangebied niet achteruit zal gaan. Doordat er geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, sub b, onder 1, van de Wet milieubeheer (hoofdstuk vijf).

Op 20 maart 2008 is door de gemeenteraad het beleidsplan luchtkwaliteit 2007 – 2017 vastgesteld. Ter voorbereiding van het beleidsplan zijn er luchtkwaliteitsbelastingskaarten opgesteld voor 2007, 2010 en 2020, welke laten zien dat geen sprake is van overschrijdingen van grenswaarden binnen de gemeente Hellevoetsluis. Als input voor deze berekeningen heeft de RVMK ('RVMK-Hsluis-v1' ontvangen op 10 mei 2007 van DSV) gediend, waarmee de concentraties met behulp van het programma Promil zijn berekend. Promil is gebaseerd op CAR II 6.1.1. In het RVMK zijn reeds bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen. Dit impliceert dat sprake is van een worst-case benadering, immers alle nu bekende toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zitten in de RVMK verwerkt. Als bijlage 5 zijn de luchtkwaliteitskaarten voor 2007, 2010 en 2020 bijgevoegd. De luchtkwaliteit in het plangebied is weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 1: Maximale berekende jaargemiddelde NO₂, PM₁₀ en jaarlijkse overschrijdingen PM₁₀.

Scenario	Concentratie NO ₂	Concentratie PM ₁₀	Aantal overschrijdingen PM ₁₀
2007	Max 36	Max 24	Max 26
2010	Max 32	Max 24	Max 20
2020	Max 24	Max 20	Max 20

NB: de weergegeven waarden voor PM₁₀ zijn op de aanwezigheid van zeezoutaerosolen gecorrigeerd. De zeezoutcorrectie voor de gemeente Hellevoetsluis bedraagt volgens de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 van het Ministerie van VROM 6 ug/m³.

3.6 WATER

Waterplan

In samenwerking met het waterschap Hollandse Delta heeft de gemeente een waterplan opgesteld waarin gezamenlijk een visie is gegeven met gewenste veranderingen in het watersysteem in relatie tot de verwachte ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente voor de komende 25 jaar. Het waterplan, opgesteld door RBOI en Witteveen+Bos, rapportnr. 142.11555.00, d.d. 17 mei 2005, vormt de basis voor het watertoetsoverleg tussen gemeente en waterschap. In het vervolg van deze paragraaf worden kort de knelpunten en kansen in het bestemmingsplangebied beschreven.

Aanvulling op plankaart

Alle waterkeringen, dus zowel de primaire- en regionale waterkeringen, zijn de op plankaart aangeduid als primaire waterkering.

Water in het plangebied

In de woonwijk Struyten liggen diverse watergangen, die als zodanig bestemd zijn. Deze watergangen maken deel uit van het singelstelsel van Hellevoetsluis-Oost. In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel, dat op termijn vervangen wordt door een gescheiden stelsel.

Knelpunten

In het waterplan worden een aantal algemene knelpunten besproken die gelden voor de gehele gemeente zoals de matige waterkwaliteit in het stedelijk gebied waardoor de aquatische- en ecologische ontwikkeling van het watersysteem stagneert, te weinig gebruik maken van meervoudig ruimtegebruik voor waterberging en de matige beleving van stedelijk water bij inwoners.

Op basis van het waterplan worden binnen het plangebied de onderstaande knelpunten in het watersysteem geconstateerd:

- onvoldoende doorspoeling door niet optimale stromingsverdeling van water in het gebied;
- beperkte belevingswaarde van het water in de wijk door inwoners.

Actiepunten

Onderstaand zijn een aantal mogelijke acties opgenomen die betrekking hebben op waterkwaliteit- en kwantiteitsverbetering in het plangebied.

- a. de aanleg van ecologische verbindingen in het plangebied. Deze maatregelen zijn ook verwoord in het structuurplan 2010+;
- b. extra aanvoer van water vanuit het gemaal waardoor een verhoging van het waterpeil ontstaat ten behoeve van een betere doorstroming.

Inpraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan (inclusief waterparagraaf) is ter instemming toegezonden aan het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap heeft in de brief van 22 juni 2007 (kenmerk SPbl/U 0705060) inhoudelijk gereageerd op het plan. De reacties zijn meegenomen in het bestemmingsplan. De brief is als bijlage 2 aan dit bestemmingsplan opgenomen. Per email van 28 november 2007 heeft het waterschap ingestemd met deze beschrijving.

3.7

ECOLOGIE, NATUURWAARDEN

Vanuit de natuurwet- en regelgeving worden eisen gesteld aan ingrepen in het landschap. Eventuele effecten op beschermde diersoorten en beschermde gebieden dienen onderzocht te worden. Indien de ingrepen een negatief effect sorteren op beschermde soorten of op beschermde gebieden dient voor de uiteindelijke ingreep (de bouwfase) een ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV (voor soorten) of bij de provincie Noord-Holland (voor gebieden). In het kader van het bestemmingsplan kan geen ontheffing worden verleend. Er moet echter wel al rekening worden gehouden met eventuele effecten in de uitvoeringsfase.

Het wettelijke kader maakt dus onderscheid tussen beschermende wet- en regelgeving van enerzijds gebieden en anderzijds soorten. Beide stelsels kunnen vervolgens onderverdeeld worden in een Europese en Nederlandse component.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gelden op Europees niveau de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Op nationaal niveau is de Natuurbeschermingswet van toepassing.

De soortbescherming vindt op Europees niveau plaats via de aanwijzing van beschermde gebieden ook de soortbeschermende bepalingen. Op nationaal niveau zijn deze bepalingen grotendeels verwoord in de Flora- en Faunawet.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

In de bijlagen bij de EU-Habitatrichtlijn zijn diverse beschermde diersoorten en plantensoorten aangewezen. Dit soortbeschermingsregime is, zoals gezegd, op nationaal niveau geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet. Naast de op Europees niveau beschermde soorten worden in deze wet ook een aantal soorten genoemd, die alleen op nationaal niveau beschermd zijn. Voor de groep bedreigde en ernstig bedreigde diersoorten en soorten die worden vermeld in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn geldt het meest strikte beschermingsregime. Voor de meer algemeen voorkomende flora- en faunasoorten zijn de afwijkcriteriën minder streng.

De Flora- en Faunawet bevat diverse concrete verbodsbepalingen die de soorten tegen nadelige effecten beschermen. Indien in het landschap wordt ingegrepen, dienen deze ingrepen ook getoetst te worden op hun effecten op de beschermde soorten. De wetgever, in concreto het Ministerie van LNV, kan ontheffing verlenen.

Voor de meest strikt beschermde soorten kan ontheffing worden verleend indien er geen andere bevredigende oplossing bestaat, er dwingende redenen van groot openbaar belang (met inbegrip van redenen van sociale of economische aard) aanwezig zijn, dan wel het milieu met de activiteit worden gediend en er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Ten aanzien van de meer algemeen voorkomende soorten kan ontheffing worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de desbetreffende soort. De gemeente grenst aan het Haringvliet, dat is aangemeld als Habitatrichtlijngebied en aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn en als Wetland. Dit houdt in dat er een effectenstudie moet plaatsvinden voordat activiteiten gaan plaatsvinden in of rond het richtlijngebied die effecten kunnen hebben op dit gebied.

De gemeente heeft onderzoek laten verrichten naar de aanwezigheid van natuurwaarden in de gemeente. Uit dat onderzoek “Natuurwaarden in de gemeente Hellevoetsluis; een verkennend onderzoek naar flora, vegetatie, vissen, amfibieën en zoogdieren” (2004), uitgevoerd door het Ecologische Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot, blijkt dat de ecologisch meest interessante gebieden zijn te vinden langs de binnenduinrand en in de buurt van het bebouwde gebied en de infrastructuur. Geen van de onderzoekslocaties zijn in plangebied gelegen.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van karakter, wat inhoudt dat er geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De gronden die als vogel- en habitatrichtlijngebied zijn aangewezen, zijn als zodanig op de plankaart aangeduid en in de voorschriften benoemd.

Voor zover voor het uitvoeren van activiteiten een ontheffing moet worden aangevraagd, zijn er op basis van het onderzoek geen redenen om aan te nemen dat deze eventuele ontheffing niet kan worden verleend. De uitvoerbaarheid van het plan is op dit punt dus niet in gevaar.

Het is niet uitgesloten dat de wetgever mitigerende en compenserende maatregelen eist. Het plangebied biedt voldoende ruimte om deze maatregelen te realiseren. Voor de ingrepen op het leefgebied van broedvogels is geen ontheffing mogelijk. Het is wettelijk verplicht om ingrepen die effect sorteren op nesten van vogels uit te voeren buiten de broedperiode (15 maart t/m 15 juli).

Overigens dient te worden opgemerkt dat het Haringvliet momenteel is voorgedragen als Natura2000-gebied. Wanneer de aanwijzing plaatsvindt zal dit gebied onder de wettelijke bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998 komen te vallen. Indien de aanwijzing voor de vaststelling van het bestemmingsplan van kracht wordt, dan zal de aanduiding “begrenzing vogel- en habitatrichtlijngebied” op de plankaart worden vervangen door “begrenzing Natura2000-gebied”.

3.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Beleidskader

De gemeente Hellevoetsluis heeft uitgesproken op verantwoorde wijze met het archeologische erfgoed in de bodem om te willen gaan en heeft in dat kader in 2007 een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn enkele tientallen vindplaatsen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen vanaf circa 1000 bekend. Vermoedelijk gaat het in werkelijkheid om een veelvoud van dergelijke vindplaatsen.

Daarnaast is er het in de Late Middeleeuwen (na circa 1300) ontgonnen landschap met bijbehorende vaarten, sloten, wegen en dijken en de woonkernen Hellevoetsluis, Nieuwenhoorn en Nieuw-Helvoet. Binnen het grondgebied van de gemeente zijn op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland ook terreinen van hoge archeologische waarden aangegeven.

De gemeente Hellevoetsluis heeft een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld, waarmee een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen is gewaarborgd. Ook worden bestemmingsplannen voorzien van een “archeologieparagraaf”. Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid (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.

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

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een 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.

Bewoningsgeschiedenis

De oudste sporen van menselijke aanwezigheid in de bredere omgeving van het plangebied worden gevormd door enkele honderden benen spitsen met weerhaken en enkele benen harpoenpunten; het waren onderdelen van jacht- en visgerei. Ze dateren uit het Vroeg-Mesolithicum (9000-7000 voor Christus), en zijn gevonden in het opgespoten zand van de Maasvlakte. De werktuigen moeten afkomstig zijn uit de oudste Holocene rivierafzettingen en het zogenaamde basisveen, op een diepte van circa 20-22 m beneden NAP. De vondsten dateren uit een tijd dat de zeespiegel nog veel lager stond dan nu het geval is. Ook in het plangebied zouden, in theorie, dergelijke vindplaatsen op grote diepte (circa 20 m), aanwezig kunnen zijn.

Vanaf ruwweg 7000 voor Christus kreeg de zee ten gevolge van de stijging van de zeespiegel greep op het gebied, en veranderde de riviervlakte in een waddengebied met mariene sedimentatie. Uit die periode stamt onder meer de Afzettingen van het Hellevoeterzand, dat in de ondergrond van het gebied aanwezig is. Op deze afzettingen zouden zich bewoningssporen uit het Neolithicum kunnen bevinden. Vanaf circa 3100 voor Christus ontstond een meer gesloten kust met strandwallen, waarachter zich veen ging vormen. Dit geldt ook voor het plangebied.

Er wordt vanuit gegaan dat pas vanaf circa 400 jaar voor Christus, in de Midden-IJzertijd bewoning van het veen in de omgeving van het plangebied mogelijk werd. Ten westen en ten noorden van het gebied drongen namelijk kreken het veengebied in, waardoor het ontwaterd werd, en ontstonden er mogelijkheden voor bewoning. Voor het plangebied zelf geldt dat gedurende de Midden-IJzertijd, de Late IJzertijd en de Romeinse tijd (circa 400 voor Christus tot 300 na Christus) de mogelijkheden voor bewoning van het ontwaterde veengebied bleven bestaan. Noordelijker op Voorne werd er kort voor de Romeinse tijd een kleidek op het veen afgezet waarop in de Romeinse tijd werd gewoond. Binnen het plangebied zelf zijn (nog) geen vindplaatsen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd bekend.

Na de Romeinse tijd treedt er (plaatselijk) weer veengroei op. De veengebieden van Voorne werden ruwweg vanaf circa 1000 ontgonnen. Over de precieze aard en omvang van de vroege ontginningen is weinig bekend. Het plangebied maakte toen vermoedelijk deel uit van het gebied "Oosthoek", waar circa 1200 de Cisterciënser abdij Ter Doest een uithof en later ook andere bezittingen en rechten had. De abdij was vermoedelijk actief betrokken bij bedijkingen en moeraning in de omgeving, tussen circa 1200 en 1300. In de wijk Ravense Hoek zijn uit die periode een begraafplaats en een bakstenen woontoren onderzocht.

In het begin van de 14e eeuw breekt de bewoning af ten gevolge van overstromingen. Er vond sterke erosie plaats en er werd een in dikte wisselend pakket zandige klei afgezet. Pas aan het einde van de 14de eeuw, na de bedijking van de Polder van Nieuwenhoorn en de Nieuwe Hellevoetse Polder vindt er opnieuw bewoning plaats, in het bijzonder langs de dijken en de polderwegen. Tegen deze bedijkingen werden later de polders Oude en Nieuwe Struiten aangelegd.

Archeologische waarden in het plangebied

Op grote diepte (circa 20 m - NAP) kunnen vondsten en bewoningssporen uit het vroeg-Mesolithicum aanwezig zijn. Op het Hellevoeterzand kunnen bewoningssporen uit het Neolithicum aanwezig zijn. In delen van het plangebied moet rekening gehouden worden met bewoningssporen uit de periode van de Midden-IJzertijd tot en met de Romeinse tijd, die zich kunnen bevinden op of in de (soms kleiige) bovenkant van het veen. In het plangebied kunnen ook bewoningssporen uit de periode circa 1000-1300 worden aangetroffen, op de bovenkant van het veen. Bewoningssporen uit de periode na het einde van de 14de eeuw worden vooral verwacht langs de dijken, wegen en waterlopen in het gebied.

Aanbevelingen

Op de archeologische waardenkaart van Hellevoetsluis en op de CHS van Zuid-Holland is aangegeven dat voor (een gedeelte van) het plangebied een verplichting tot het verrichten van archeologisch vooronderzoek bij bouwplannen rust. De gemeente vult deze plicht in het voorliggende bestemmingsplan als volgt in.

Gezien de grote erosie in de 14de en 15de eeuw in delen van het plangebied en de afzetting van dikke lagen sediment voorafgaande aan de bedijkingen kan volstaan worden met de volgende verplichting: voor het gehele plangebied geldt dat een aanlegvergunning verplicht is bij graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP en met een omvang groter dan 200 vierkante meter.

3.9 KABELS EN LEIDINGEN

Gas-, water- en elektriciteitstransport vindt meestal ondergronds plaats. Ten behoeve van de bescherming van bepaalde ondergrondse kabels en leidingen worden in een bestemmingsplan vaak beschermingszones geregeld. In de voorschriften en op de plankaart worden deze zones opgenomen voor de grotere kabels en leidingen, die door een plangebied lopen.

In het plangebied De Struyten zijn geen grotere kabels en leidingen gelegen die apart geregeld moeten worden in het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK

4

Planbeschrijving

4.1 RUIJTELIJK PLAN

De uit de beleidsbeschrijving (hoofdstuk 2) en gebiedsanalyse (hoofdstuk 3) voortvloeiende gegevens vormen belangrijke randvoorwaarden van het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid met betrekking tot De Struyten. Leidraad is een ruimtelijke en functionele zonering van de bebouwde kom. Daarbij staat handhaving en versterking van de bestaande situatie centraal. In het plangebied zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, die in voorliggend bestemmingsplan geregeld dienen te worden. Bestemmingsplan De Struyten heeft dan ook het karakter van een beheerplan, zoals ook uit de juridische regeling van het bestemmingsplan blijkt. Op de juridische regeling wordt in het vervolg van dit hoofdstuk dieper ingegaan.

4.2 JURIDISCHE REGELING

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan De Struyten. De juridische regeling bestaat uit drie plankaarten en de set voorschriften. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd gezamenlijk geraadpleegd en gelezen te worden.

4.2.1 PLANKAARTEN

Op de plankaarten van bestemmingsplan De Struyten zijn de verschillende percelen binnen het plangebied “ingekleurd” met een bepaalde bestemming, waarvoor in de voorschriften allerlei regels zijn vastgelegd. Er zijn zeven afzonderlijke bestemmingen en er zijn twee dubbele bestemmingen. Dit zijn:

- Woondoeleinden W
- Maatschappelijke doeleinden M
- Gemengde doeleinden GD
- Groenvoorzieningen G
- Verkeersdoeleinden V
- Water WA
- Beschermingszone (dubbelbestemming)
- Waterkering (dubbelbestemming)

Op de plankaart staan verder diverse aanduidingen, die dienen voor de leesbaarheid van de kaart (kadastrale indeling of bestaande bebouwing) of betrekking hebben op wat er wel of niet is toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld de toegestane maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

4.2.2 VOORSCHRIFTEN

De voorschriften bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende voorschriften opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsvoorschriften (artikel 3 t/m 8, hoofdstuk 3 omvat de dubbele bestemmingen (artikel 9 t/m 11). Verder is er een hoofdstuk opgenomen met overige bepalingen (artikel 12 t/m 18): hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

- Artikel 1: begripsomschrijvingen; de in de voorschriften gebezigde begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.
- Artikel 2: wijze van meten; een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsvoorschriften

- Artikel 3 t/m 8: de bestemmingen. De meeste bestemmingen zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:
- een doeleindenomschrijving
 - bouwvoorschriften
 - een nadere eisen regeling, waarbij B&W nadere eisen kunnen stellen t.a.v. situering en afmetingen van gebouwen, bouwwerken en/of bouwpercelen
 - vrijstellingsmogelijkheden voor B&W
 - gebruiksvoorschriften
 - strafbepaling
 - verboden gebruik
 - wijzigingsbevoegdheid voor het in beperkte mate wijzigen van bestemmingsgrenzen
 - een procedurebepaling voor het geval gebruik wordt gemaakt van de vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheid

De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Woondoeleinden W (artikel 3)
- Maatschappelijke doeleinden M (artikel 4)
- Gemengde doeleinden GD (artikel 5)
- Groenvoorzieningen G (artikel 6)
- Verkeersdoeleinden V (artikel 7)
- Water WA (artikel 8)

Hoofdstuk 3 Dubbele bestemmingen

- Artikel 9 t/m 11 de dubbele bestemmingen:
- Beschermingszone (artikel 9)
 - Waterkering (artikel 10)
 - Archeologisch waardevol gebied (artikel 11)

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

- Artikel 12 dubbeltebepaling; in deze bepaling is geregeld dat gronden die reeds bij een verleende bouwvergunning zijn meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling in aanmerking mag worden genomen.
- Artikel 13 Keur; in dit artikel wordt aangegeven dat de Keur geldt binnen de bestemmingen water en waterkering alsmede binnen een afstand van 5 meter uit die bestemmingen.
- Artikel 14 andere regelingen; indien verwezen wordt naar andere (wettelijke) regelingen dan is in dit artikel bepaald dat deze dienen te worden gelezen als op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp plan.
- Artikel 15 procedurebepaling; bij de mogelijk op basis van het bestemmingsplan toe te passen flexibilitatebepalingen (vrijstelling/wijziging/aanlegvergunning) is bepaald welke procedureregels moeten worden gevolgd.
- Artikel 16 en 17 overgangsbepalingen m.b.t. het gebruik van gronden en bouwwerken; in dit artikel is een regeling opgenomen om vergunde rechten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, te respecteren.
- Artikel 18 slotbepaling; dit artikel geeft de titel van de voorschriften aan.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheerplan. Het plan heeft hoofdzakelijk tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen geregeld, die financieel onderbouwd moeten worden.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is toegestuurd aan de gebruikelijke vooroverleg instanties. Tevens heeft het voorontwerp voor de inspraak ter inzage gelegen van 10 mei 2007 tot en met 21 juni 2007. Gedurende deze termijn van zes weken konden reacties worden ingediend. Op 22 mei jongstleden 2007 heeft bovendien een informatieavond plaatsgevonden. In bijlage 1 bij deze toelichting is de Nota vooroverleg en inspraak opgenomen waarin is aangegeven welke reacties zijn binnen gekomen en hoe daarmee door de gemeente is omgegaan. Ook is een daarbij een verslag van de inspraakavond opgenomen. Op deze plek wordt verder volstaan naar te verwijzen naar de betreffende bijlage.

BIJLAGE **1**

Bestemmingsplan De Struyten Nota vooroverleg en
inspraak

BIJLAGE **2** Brief waterschap Hollandse Delta

BIJLAGE **3** Advies externe veiligheid

BIJLAGE **4** Geluidbelastingkaart

BIJLAGE 5 Luchtkwaliteitkaarten

BIJLAGE 6 Bodemkwaliteitskaarten

BIJLAGE **7** Overzicht StraBis rapporten

BIJLAGE 8 Signaleringskaart risicovolle activiteiten

Bijlage

45205_Voorschriften Bestemmingsplan De Struyten.pdf

BESTEMMINGSPLAN DE STRUYTEN

GEMEENTE HELLEVOETSLUIS
VOORSCHRIFTEN

- ☐ concept-voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld door de gemeenteraad van Hellevoetsluis
d.d. 11 december 2008
- ☒ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 24 maart 2009
- ☒ onherroepelijk d.d. 14 mei 2009

Aanpassingen verricht door: Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.
projectnr. 1907-188485
20 oktober 2008

110501/ZC8/1D8/201276/002
110501.201276



Inhoud

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	12
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	14
Artikel 3	Woondoeleinden W	14
Artikel 4	Maatschappelijke doeleinden M	20
Artikel 5	Gemengde doeleinden GD	23
Artikel 6	Groenvoorzieningen G	26
Artikel 7	Verkeersdoeleinden V	29
Artikel 8	Water WA	31
HOOFDSTUK 3	DUBBELE BESTEMMINGEN	33
Artikel 9	Beschermingszone	33
Artikel 10	Waterkering	35
Artikel 11	Archeologisch waardevol gebied	36
HOOFDSTUK 4	OVERIGE BEPALINGEN	38
Artikel 12	Dubbeltelbepaling	38
Artikel 13	Keur	38
Artikel 14	Andere regelingen	38
Artikel 15	Procedurebepalingen	39
Artikel 16	Overgangsbepalingen	41
Artikel 17	Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken	42
Artikel 18	Slotbepaling	42
Bijlage 1	Parkeerkentallen	

HOOFDSTUK

1

Inleidende voorschriften

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. *Aan huis gebonden beroep:*
Een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
2. *Aan huis gebonden bedrijf:*
Het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bijgebouwen past en de woonfunctie behouden blijft.
3. *Achtergevellijn:*
De denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.
4. *Ander-werk:*
Een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid.
5. *Archeologische waarde:*
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.
6. *Bebouwing:*
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7. *Bebouwingspercentage:*
Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
8. *Bedrijfswooning:*
Een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende terrein of bouwwerk(en) noodzakelijk is.
9. *Begane grondlaag:*
Een bouwlaag geen verdieping zijnde.
10. *Bestaand:*
 - bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.
11. *Bestemmingsgrens:*
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
12. *Bestemmingsvlak:*
Een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak met een zelfde bestemming.
13. *Bouwen:*
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
14. *Bouwgrens:*
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
15. *Bouwlaag:*
Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder. De maatvoering van het Bouwbesluit dient in acht te worden genomen.
16. *Bouwmassa:*
Bebouwing bestaande uit:
 - een vrijstaand hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen, dan wel;
 - twee of meer aangebouwde hoofdgebouwen met bijbehorende aangebouwde bijgebouwen.

17. *Bouwperceel:*

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze voorschriften een hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan.

18. *Bouwvlak:*

Een op de plankaart aangegeven, door bouwgrenzen omsloten, vlak waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

19. *Bouwwerk:*

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

20. *Bijgebouw:*

Een aangebouwd of vrijstaand gebouw, dat ruimtelijk (qua hoogte) ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwterrein staand hoofdgebouw.

21. *Bijzonder wonen:*

Vorm van zelfstandig wonen die voorziet in de aangepaste woonbehoefte van personen of groepen van personen, zoals gehandicapten, bejaarden of anderszins verzorgingsbehoevenden, voor wie reguliere woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn.

22. *Carport:*

Een bijgebouw, niet zijnde een overkapping met een open constructie als bedoeld in artikel 2 lid b van het Besluit vergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit slechts van boven afgesloten c.q. afgedekte, en uit ten hoogste twee wanden, niet zijnde een voorwand, voorziene ruimte van lichte constructie, kennelijk slechts bestemd om te dienen als overdekte stalling voor een motorrijtuig.

23. *Deelplangrens:*

De gronden welke zijn gelegen binnen de op de plankaarten begrensde gebieden moeten worden beschouwd als zijnde op één plankaart gelegen.

24. *Detailhandel:*

Het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horecadoeleinden worden hier niet onder begrepen.

25. *Dienstverlening:*

Het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden zoals bijvoorbeeld een kantoor, uitzendbureau, reisbureau, kapper, schoonheidssalon, fysiotherapeut, etc.

26. *Doeleinden van openbaar nut:*

Kleinschalige nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefoocellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

27. *Erf:*

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

28. *Gebouw:*

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

29. *Geluidhinder veroorzakende inrichtingen:*

Inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en worden aangewezen in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50).

30. *Geluidzoneringsplichtige inrichting:*

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder (Stbl. 1981, 533) rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

31. *Geschakelde woning:*

Een woning die zowel met de hoofdbouwmassa en met een ondergeschikt bouwdeel aaneengesloten mag worden met andere woningen.

32. *Gesloten bebouwing:*

Bebouwing die met de hoofdbouwmassa aaneengesloten is gebouwd.

33. *Gestapelde woning:*

Een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

34. *Grondgebonden woning:*

Een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen en dat direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg.

35. *Groothandel:*

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

36. *Halfvrijstaande woningen:*

Blokken van twee aaneengebouwde woningen.

37. *Hoofdgebouw:*

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

38. *Horecabedrijf:*

Een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van een nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening en niet zijnde een discotheek/bar/dancing. Tot de a t/m e genoemde begrippen worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling op het woon- en leefmilieu vergelijkbare horecasoorten:

a. Horeca I (winkelgebonden daghoreca):

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm en openingstijden aansluiten bij winkelveorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttigend al dan niet ter plaatse en waarvan de exploitatie doorgaans geen of slechts in lichte mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals broodjeszaken, bistro's, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, theehuisjes, automatiek, (internet)cafés, restaurants;

- b. Horeca II (maaltijd- en logiesverstrekkers):
vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, hotels, pensions, bodega's;
- c. Horeca III (spijsverstrekkers):
vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttigting al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ongeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken en waarvan de exploitatie doorgaans in enige mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals broodjeszaken, bistro's, cafetaria's, ijsalons, eethuisjes, lunchrooms, theehuisjes, automatieken, restaurants en afhaalhoreca;
- d. Horeca IV (drankverstrekkers):
vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische en niet alcoholische dranken en waarvan de exploitatie doorgaans een lichte aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals cafés en bars;
- e. Horeca V (zware horeca):
vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van dansen op elektrisch versterkte muziek alsmede op het ter plaatse nuttigen van alcoholische en niet-alcoholische dranken en kleine etenswaren, en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals discotheken, nachtclubs en dancings.

39. *Infiltratievoorziening:*

Voorziening voor het doorsijpelen van regenwater in de bodem.

40. *Kansspelautoomaat:*

Een toestel, ingericht voor de beoefening van een spel, dat bestaat uit een door de speler in werking gesteld, mechanisch, elektrisch of elektronisch proces, waarbij het resultaat kan leiden tot de middellijke of onmiddellijke uitkering van prijzen of premies, daaronder begrepen het recht om gratis verder te spelen.

41. *Kansspelautomatenhal:*

Een inrichting, toegankelijk vanaf de openbare weg, waar kansspelautomaten staan opgesteld.

42. *Kantine:*

Verblijfslokaal ten behoeve van o.a. recreatieve voorzieningen en maatschappelijke doeleinden waar men, als ondergeschikte functie aan de bestemming, consumpties kan kopen en nuttigen.

43. *Kantoor:*

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

44. *Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:*

Het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- of Vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

45. *Maatschappelijke voorzieningen:*

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

46. *Ondergeschikt bouwdeel:*

Een deel van een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen qua uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa.

47. *Overbouwing:*

Het op de verdieping overkluizen van onderliggende gronden door bebouwing.

48. *Peil:*

- a. Voor gebouwen: de afgewerkte begane grondvloer;
- b. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd dient het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk peil) aangehouden te worden.

49. *Perceelsgrens:*

Een grens van een bouwperceel.

50. *Perifere detailhandelsvestiging:*

Vestiging van detailhandel die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

51. *Plan:*

Het bestemmingsplan "De Struyten" van de gemeente Hellevoetsluis.

52. *Plankaart:*

De tekening plankaart nr. 05300300-001 (blad 1, blad 2, blad 3) van het bestemmingsplan "De Struyten" van de gemeente Hellevoetsluis.

53. *Recreatieve voorziening:*

Voorziening ten behoeve van recreatie, hieronder mede begrepen sport- en spelaccommodaties, voorzieningen ter bevordering van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, kantine alsmede accommodaties voor administratieve functies ten dienste van de bestemming.

54. *Scheidingslijn:*

De op de plankaart aangegeven lijn, die goothoogtes en woningtypes scheidt.

55. *Statische opslag:*

Opslag van goederen zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden.

56. *Verkoopvloeroppervlak (netto):*

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

bruto verkoopvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van winkels met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

netto verkoopvloeroppervlak:

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

57. *Voorgevel:*

De meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw.

58. *Voorgevellijn:*

De denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

59. Voorgevelrooilijn:

De op de plankaart aangegeven lijn (bouwgrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

60. Vrijstaand bijgebouw:

Een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafsluiting.

61. Vrijstaande woning:

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

62. Watergang:

Een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

63. Weg:

Alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanalen, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

64. Woning:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, inrichting en indeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

65. Woningblok:

Een gebouw dat uit tenminste twee woningen bestaat.

66. Woningen in gesloten bebouwing:

Blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen.

67. Zolder:

Ruimte(n) in een gebouw die geheel of in overwegende mate is (zijn) afdekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. *Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens*
De kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.
2. *Afstand tussen gebouwen*
De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.
3. *Breedte van bouwpercelen*
Tussen de zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde perceelsgrens.
4. *Dakhelling*
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
5. *Goothoogte van gebouwen*
Verticaal vanaf het peil tot de snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak.

N.B.: bij een lessenaarsdak wordt de laagste snijlijn als goothoogte aangemerkt.
6. *(Bouw)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk*
Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat bij een gebouw schoorstenen, vlaggenmasten, antennes, lichtkoepels en dergelijke buiten beschouwing blijven.
7. *Grondoppervlak van een bouwwerk*
Horizontaal tussen (de buitenste verticale projecties) van de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren) en op een horizontaal vlak gelegen op 1 meter boven peil.
8. *Hoogte windmolens*
Vanaf het peil tot aan de wieken(as) van de windmolens.

9. *Inhoud van een bouwwerk*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande, dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woning c.q. woonlaag.

10. *Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk*

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren). De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

HOOFDSTUK

2

Bestemmingsvoorschriften

Artikel 3

1. Doeleinden

Woondoeleinden W

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "Woondoeleinden W" zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 voor zover het tevens betreft beschermingszone (hogedruk gasvoedingsleiding, hoofdwatertansportleiding en persleiding), het bepaalde in artikel 10 voor zover het tevens betreft beschermingszone waterkering en het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft Archeologisch waardevol gebied, bestemd voor het wonen, waarbij op de plankaart het type bebouwing voor de aaneengesloten gronden als volgt wordt weergegeven:
 - v vrijstaande woningen
 - hv halfvrijstaande woningen
 - g gesloten bebouwing
 - s gestapelde woningen

Het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig mag worden beïnvloed of kan worden beïnvloed;
- detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met het aan huis gebonden beroep of het aan huis gebonden bedrijf.

2. Ten behoeve van het toegestane gebruik zijn op en in deze gronden toegelaten:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bij de bestemming passen;
 - c. tuinen en erven;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. doeleinden van openbaar nut.

2. *Bouwvoorschriften*

1. Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in lid 1 gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend in, of maximaal 3 meter achter, de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de voorgevel naar de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn dient te worden opgericht;
 2. indien het maximaal aantal woningen op de plankaart is aangegeven dat aantal niet mag worden overschreden;
 - b. het is niet toegestaan om bestaande hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen met uitzondering van het bepaalde onder lid 5 sub 1 onder a waar het met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid is toegestaan om een vrijstaande woning te splitsen in twee halfvrijstaande woningen;
 - c. vrijstaande woningen dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd;
 - d. halfvrijstaande woningen dienen minimaal 1 m uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd;
 - e. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd;
 - f. de gronden gelegen achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn mogen voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. gebouwen bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen minimaal 1 m. uit de zijdelingse perceelsgrens dienen te worden opgericht;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 gebouwen bij halfvrijstaande woningen over een diepte/ lengte van maximaal 4 m. tot in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht;
 3. bestemmingsvlakken voor gestapelde woningen (op de plankaart aangegeven als lettercode s) uitgezonderd zijn van het bepaalde in de aanhef van dit lid en voor deze bestemmingsvlakken geldt dat ze voor 100% bebouwd mogen worden, tenzij een lager percentage op de plankaart is aangegeven. In dat geval mag het bestemmingsvlak maximaal tot dit percentage worden bebouwd;
 - g. de voorgevelrooilijn mag met maximaal 1m. worden overschreden door uitbouwen, zoals erkers en geledingen in de gevel;
 - h. daar waar op de plankaart de aanduiding 'voorbouwzone' is aangegeven zijn uitsluitend ondergeschikte bouwdelen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van het bouwdeel maximaal 3 m. bedraagt;

2. de breedte van het bouwdeel ten hoogste de helft van de breedte van de woning beslaat of de minimum afstand tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen 3 m. bedraagt;
 3. de maximum oppervlakte van de bebouwing in de voorbouwstrook 18 m² bedraagt;
 - i. bij gesloten bebouwing mag 50% van de gronden gelegen achter de achtergevellijn worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen over een diepte/ lengte van maximaal 4 m. in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht;
 - j. ter plaatse van de aanduiding “carport” op de plankaart is een carport voor de voorgevelrooilijn toegestaan;
 - k. ten aanzien van de hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart met betrekking tot de goothoogte;
 - l. bij sloop van de bestaande bijgebouwen mag 100% worden teruggebouwd, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op bebouwing die reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
 - m. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 3 m; de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 0,35 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan het gebouwd wordt;
 - n. de nokhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 4,50 m.
2. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:
De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m. bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn maximaal 1 m. en achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn maximaal 2 m. hoog mogen zijn, voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 10 m. hoog mogen zijn en vlaggenmasten die maximaal 10 m. hoog mogen zijn.
 3. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag de inhoud maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk bedragen en de hoogte mag maximaal 3 m bedragen.

3. Nadere eisen

Ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bij het verlenen van bouwvergunningen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4. *Vrijstellingen*

2. de situering en afmetingen van de bouwpercelen; mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is in verband met:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

5. *Bijzondere vrijstellingen*

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a. voor afwijkingen van de voorgeschreven minimum en maximum maten inzake hoogte, afstanden en oppervlakten met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in de voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen.
2. a. De onder sub 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden of aan één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1, ten behoeve van het splitsen van een vrijstaande woning in twee halfvrijstaande woningen, met dien verstande dat:
 1. de splitsing vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
 2. de inhoud van de vrijstaande, te splitsen, woning minimaal 800 m³ bedraagt.
 - b. lid 2, sub 1, onder a, voor het uitbreiden van de woning vóór de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
 1. de diepte van de uitbreiding maximaal 2 m. mag bedragen;
 2. de hoogte van de uitbreiding maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag;
 3. de breedte van de uitbreiding maximaal 60% van de bestaande gevelbreedte mag bedragen;
 4. de afstand van de voorkant van de uitbreiding tot aan de bestemming "Verkeersdoeleinden V" minimaal 2 m. dient te bedragen.
2. De vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien:
 - a. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;

6. Gebruiksvoorschriften

- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- A. 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- 2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 indien strikte toepassing hiervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- B. Onder strijdig gebruik van de gronden wordt onder meer verstaan:
 - 1. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
 - 2. de opslag van rij- of voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of daaruit reeds gesloopte materialen.
- C. Bij niet-naleving van de aan een vrijstelling verbonden voorwaarden, wordt het betrokken strijdige gebruik geacht plaats te vinden zonder vrijstelling.

7. Bijzonder gebruiksvoorschrift

- 1. Het is verboden om vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen, te gebruiken ten behoeve van zelfstandige bewoning.
- 2. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan omschreven in lid 1, onder 1.
- 3. Onder strijdig gebruik als bedoeld onder 2 wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:
 - a. het vloeroppervlak, in gebruik voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, ten hoogste 25 m² mag bedragen;
 - b. de activiteiten geen detailhandel of horeca betreffen;
 - c. de activiteiten geen inbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving.
- 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 3 sub a teneinde het vloeroppervlak ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te vergroten tot 40 m², een en ander met dien verstande dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

8. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 6, sub A, onder 1 en het bepaalde in lid 7, sub 1 en 2 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

9. *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming “Woondoeleinden W” te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

10. *Procedure*

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in dit artikel geldt de procedure als bedoeld in artikel 15.

Artikel 4

1. Doeleinden

Maatschappelijke doeleinden M

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "Maatschappelijke doeleinden M" zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft Archeologisch waardevol gebied, bestemd voor:
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - welzijnsvoorzieningen;
 - sociaal-culturele voorzieningen;
 - gezondheidsvoorzieningen;
 - overheidsinstellingen;
 - zorginstellingen;
 - kinderdagverblijven;
 - onderwijsinstellingen;
 - bijzonder wonen, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding "M(bw)" op de plankaart.
2. Ten behoeve van het toegestane gebruik zijn op en in deze gronden toegelaten:
 - a. gebouwen ten behoeve van de onder 1 genoemde doeleinden; ten behoeve van het bijzonder wonen zijn maximaal 12 wooneenheden toegestaan.
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bij de bestemming passen;
 - c. tuinen en erven;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. doeleinden van openbaar nut;
 - f. parkeervoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd;
 - b. de gronden gelegen achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn mogen voor 100% bebouwd worden met dien verstande dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden en voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze voorschriften;
 - c. ten aanzien van de maximale goothoogte van gebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart.
2. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:
De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m. bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de op de plankaart aangegeven

voorgevelrooilijn maximaal 1 m. en achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn maximaal 2 m. hoog mogen zijn, voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 10 m. hoog mogen zijn, speelvoorzieningen die maximaal 10 m. hoog mogen zijn.

3. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag de inhoud maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk bedragen en de hoogte mag maximaal 3 m. bedragen.

3. Nadere eisen

Ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 zijn Burgemeester en Wethouders, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bij het verlenen van bouwvergunningen bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. de situering en afmetingen van bouwpercelen; mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzings- en indien zulks noodzakelijk is in verband met:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

4. Vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a. voor afwijkingen van de voorgeschreven minimum en maximum maten inzake hoogte, afstanden en oppervlakten met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in de voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen.
2. a. De onder sub 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden of aan één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Bijzondere vrijstelling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van de vestiging van beperkte horeca activiteiten in de categorie (I), uitsluitend voor het een ondergeschikte nevenactiviteit betreft.

6. Gebruiksvoorschriften

- A. 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 indien strikte toepassing hiervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
 - B. Onder strijdig gebruik van de gronden wordt onder meer verstaan:
 1. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
 2. de opslag van rij- of voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of daaruit reeds gesloopte materialen.
 - C. Onder strijdig gebruik van bebouwing wordt onder meer verstaan het gebruik van gebouwen voor een kansspeelautomatenhal.
 - D. Bij niet-naleving van de aan een vrijstelling verbonden voorwaarden, wordt het betrokken strijdige gebruik geacht plaats te vinden zonder vrijstelling.
7. *Bijzonder gebruiksvoorschrift*
1. Het is verboden om bouwwerken te gebruiken ten behoeve van zelfstandige bewoning, behoudens ter plaatse van de aanduiding "M(bw)" (bijzonder wonen).
 2. Het is verboden om de bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, anders dan volgens het bepaalde in lid 1 is toegestaan.
8. *Strafbepaling*
- Overtreding van het bepaalde in lid 6, onder A, sub 1 en lid 7, sub 1 en lid 7, sub 2 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.
9. *Wijzigingsbevoegdheid*
- Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming "Maatschappelijke doeleinden M" te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.
10. *Procedure*
- Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in dit artikel geldt de procedure als bedoeld in artikel 15.

Artikel 5

1. Doeleinden

Gemengde doeleinden GD

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "Gemengde doeleinden GD" zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft Archeologisch waardevol gebied, bestemd voor:
 - detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding "d" met dien verstande dat detailhandel uitsluitend is toegestaan op de begane grond; het aantal detailhandelsvestigingen mag niet toenemen vergeleken met het aantal dat aanwezig was ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan;
 - in afwijking van het bepaalde in de vorige zin:
 - o is detailhandel wel op de verdiepingen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "detailhandel op verdieping";
 - o zijn wel nieuwe detailhandelsvoorzieningen toegelaten op de gronden met de aanduiding "nieuwe detailhandel".
 - zakelijke en/of overige dienstverlening;
 - horeca, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding 'h' eventueel aangevuld met een specifieke horecasoort; horeca V (zware horeca) is niet toegestaan;
 - woondoeleinden, uitsluitend waar deze functie aanwezig is ten tijde van de ter visielegging van dit plan.
2. Ten behoeve van het toegestane gebruik zijn op en in deze gronden toegelaten:
 - a. gebouwen en bijgebouwen ten behoeve van de onder 1 genoemde functies;
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
 - c. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen;
 - d. doeleinden van openbaar nut.

2. Bouwvoorschriften

- Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd;
 - b. de gronden gelegen achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn mogen voor 100% bebouwd worden met dien verstande dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden en voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze voorschriften;
 - c. ten aanzien van de hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart met betrekking tot de maximum goothoogte;
 - d. bij sloop van de bestaande bijgebouwen mag 100 % worden teruggebouwd, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op bebouwing die reeds in strijd was met het

voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 3 m; de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 0,35 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan het gebouwd wordt;
- f. de nokhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 4,50 m.;
- g. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m. bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 2 m. hoog mogen zijn, voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 10 m. hoog mogen zijn;
- h. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk bedragen en de hoogte mag maximaal 3 m. bedragen.

3. Nadere eisen

Ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 zijn Burgemeester en Wethouders, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bij het verlenen van bouwvergunningen bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- 1. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 2. de situering en afmetingen van bouwpercelen; mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is in verband met:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

4. Vrijstellingen

- 1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a. voor afwijkingen van de voorgescreven minimum en maximum maten inzake afstanden en oppervlakten met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in de voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen.
- 2. a. De onder sub 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden of aan één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5. Gebruiksvoorschriften

- A. 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 indien strikte toepassing hiervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
 - B. Onder strijdig gebruik van de gronden wordt onder meer verstaan:
 1. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
 2. de opslag van rij- of voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of daaruit reeds gesloopte materialen.
 - C. Onder strijdig gebruik van bebouwing wordt onder meer verstaan het gebruik van gebouwen voor een kansspeelautomatenhal.
 - D. Bij niet-naleving van de aan een vrijstelling verbonden voorwaarden, wordt het betrokken strijdige gebruik geacht plaats te vinden zonder vrijstelling.
6. *Bijzonder gebruiksvoorschrift*
1. Het is verboden om bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van een bedrijf, anders dan volgens het bepaalde in lid 1 is toegestaan.
 2. Het is verboden om de bouwwerken te gebruiken voor de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.
7. *Strafbepaling*
- Overtreding van het bepaalde in lid 5 onder A sub 1 en lid 6 sub 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.
8. *Wijzigingsbevoegdheid*
- Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming “Gemengde doeleinden GD” te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ongeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.
9. *Procedure*
- Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in dit artikel geldt de procedure als bedoeld in artikel 15.

Artikel 6

1. Doeleinden

2. Bouwvoorschriften

Groenvoorzieningen G

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Groenvoorzieningen G" zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 voor zover het tevens betreft beschermingszone (hogedruk gasvoedingsleiding, hoofdwaterttransportleiding en persleiding), het bepaalde in artikel 10 voor zover het tevens betreft waterkering en het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft Archeologisch waardevol gebied, bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. wandelvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen
- d. verblijfsgebied;
- e. langzaamverkeersroute(s);
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. infiltratievoorzieningen
- h. vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebied, voor zover de gronden gelegen zijn binnen de op de plankaart aangegeven "begrenzing vogel- en habitatrictlijngebied".

1. Op en in de gronden ten behoeve van de bestemming "Groenvoorzieningen G" zijn toegelaten:
 - a. verhardingen, welke passen in de doeleindenomschrijving aangegeven functies zoals wandelpaden;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke passen in de doeleindenomschrijving, zoals zitgelegenheden, kinderspeelwerktuigen, afvalcontainers alsmede gebouwen van openbaar nut;
 - c. kleine gebouwtjes voor beheer en onderhoud.
2. Voor het bouwen van de in lid 1 bedoelde bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk bedragen en de hoogte mag maximaal 3 m. bedragen;
 - b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m. bedragen behoudens verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 12 m. mag bedragen;
 - c. de oppervlakte van de in lid 2, sub 1, onder c, bedoelde gebouwen mag ten hoogste 20 m² en de hoogte maximaal 2,50 m. bedragen.

3. *Vrijstellingen*

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a. voor afwijkingen van de voorgeschreven minimum en maximum maten inzake afstanden en oppervlakten met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in de voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen.
2. a. De onder sub 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden of aan één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4. *Gebruiksvoorschriften*

- A. 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 indien strikte toepassing hiervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dingende redenen wordt gerechtvaardigd.
- B. Onder strijdig gebruik van de gronden wordt onder meer verstaan:
 1. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis, met uitzondering van gemeentelijke afval inzamelmiddelen;
 2. de opslag van rij- of voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of daaruit reeds gesloopte materialen.
- C. Bij niet-naleving van de aan een vrijstelling verbonden voorwaarden, wordt het betrokken strijdige gebruik geacht plaats te vinden zonder vrijstelling.

5. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 4 onder A sub 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

6. *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming "Groenvoorzieningen G" te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

7. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in dit artikel geldt de procedure als bedoeld in artikel 15.

Artikel 7

1. Doeleinden

Verkeersdoeleinden V

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "Verkeersdoeleinden V" zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 voor zover het tevens betreft beschermingszone (hogedruk gasvoedingsleiding, hoofdwatertansportleiding en persleiding) en het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft Archeologisch waardevol gebied, bestemd voor:
 - a. parkeerplaatsen, wegen, voetpaden, bermen en daarbij behorende beplanting;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. doeleinden van openbaar nut;
 - e. infiltratievoorzieningen.
2. Op en in de gronden ten behoeve van de bestemming "Verkeersdoeleinden V" zijn toegelaten:
 - a. verhardingen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. parkeergelegenheid;
 - d. voor de functies benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen bouwwerken voor openbaar nut zoals een abri, evenwel met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van de in lid 1, sub 2, onder d, bedoelde bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk bedragen en de hoogte mag maximaal 3 m. bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 m. bedragen behoudens verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 10 m. mag bedragen.

3. Vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan:
 - a. voor afwijkingen van de voorgeschreven minimum en maximum maten inzake afstanden en oppervlakten met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in de voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen.
2. a. De onder sub 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden of aan één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4. *Gebruiksvoorschriften*

- A. 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1. indien strikte toepassing hiervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dingende redenen wordt gerechtvaardigd.
- B. Onder strijdig gebruik van de gronden wordt onder meer verstaan:
 1. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis, met uitzondering van gemeentelijke afvalinzameldiensten;
 2. de opslag van rij- of voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of daaruit reeds gesloopte materialen.
- C. Bij niet-naleving van de aan een vrijstelling verbonden voorwaarden, wordt het betrokken strijdige gebruik geacht plaats te vinden zonder vrijstelling.

5. *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in lid 4, onder A, sub 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

6. *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming “Verkeersdoeleinden V” te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

7. *Procedure*

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in dit artikel geldt de procedure als bedoeld in artikel 15.

Artikel 8

1. Doeleinden

2. Bouwvoorschriften

3. Gebruiksvoorschriften

4. Strafbepaling

Water WA

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Water WA” zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 voor zover het tevens betreft beschermingszone (hogedruk gasvoedingsleiding, hoofdwatertransportleiding en persleiding) en het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft Archeologisch waardevol gebied, bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. infiltratievoorzieningen;
- c. waterhuishouding;
- d. waterlopen.

Met de daarbij behorende:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m. bedragen.
- A. 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1. Indien strikte toepassing hiervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dingende redenen wordt gerechtvaardigd.
- B. Bij niet-naleving van de aan een vrijstelling verbonden voorwaarden, wordt het betrokken strijdige gebruik geacht plaats te vinden zonder vrijstelling.

Overtreding van het bepaalde in lid 3, onder A, sub 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

5. *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming “Water WA” te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens aan deze wijziging mede te werken dient advies te worden ingewonnen bij het waterschap Hollandse Delta.

6. *Procedure*

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in dit artikel geldt de procedure als bedoeld in artikel 15.

HOOFDSTU

3

Dubbele bestemmingen

Artikel 9

1. Doeleinden

2. Gebruik van de grond voor bebouwing

3. Aanlegvergunning

Beschermingszone

De op de plankaart als “Beschermingszone” aangegeven gronden zijn, behalve voor de doeleinden van de andere krachtens dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen, primair bestemd voor bescherming en onderhoud van de op de plankaart aangeduide hogedrukgasvoedingsleiding, hoofdwaterttransportleiding en persleiding.

1. Op en in de voor “beschermingszone ” bestemde gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse op de plankaart aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de leiding.
1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
 - c. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m.;
 - d. het ophogen van gronden.

2. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing voor:
 - a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
 - c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.
 3. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 1 van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.
4. *Nadere bepaling*
- Een vrijstelling als bedoeld onder lid 2 sub 2 resp. een aanlegvergunning als bedoeld onder lid 3 sub 1 wordt slechts verleend, nadat terzake advies is ingewonnen van de beheerinstantie van de in lid 1 bedoelde leiding in acht wordt genomen; de beslissing met betrekking tot de vrijstelling, resp. aanlegvergunning wordt aan de beheerinstantie medegedeeld.
5. *Procedure*
- Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en het verlenen van een aanlegvergunning zoals genoemd in dit artikel geldt de procedure als bedoeld in artikel 15.
6. *Strafbepaling*
- Overtreding van het bepaalde in lid 3 sub 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet economische delicten.

Artikel 10

1. Doeleindenomschrijving

Waterkering

De op de plankaart als waterkering aangeduide gronden zijn mede bestemd voor:

- hoofdwaterkering en daarbij behorende voorzieningen;
- bescherming van de hoofdwaterkering;
- waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

Artikel 11

1. Doeleinden

2. Gebruik van de grond voor bebouwing

3. Vrijstelling

4. Aanlegvergunning

5. Uitzonderingen aanlegverbod

Archeologisch waardevol gebied

De op de plankaart aangegeven gronden zijn tevens bestemd voor doeleinden voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Op en in de voor “Archeologisch Waardevol Gebied” bestemde gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan (waaronder begrepen heien en het slaan van damwanden) met een grondoppervlak kleiner dan 200 m². In afwijking hiervan zijn tevens toegestaan bouwwerken met een grondoppervlak groter dan 200m², mits niet dieper dan 2,0 meter beneden NAP wordt gebouwd.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid voor het bouwen van bebouwing ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en), mits de archeologische waarden niet worden geschaad.

Alvorens de vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen.

Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige.

Ter bescherming van de in het eerste lid bedoelde waarden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op of in deze gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200m² beslaan.

Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden;
- b. werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel die krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of vrijstelling mogen worden uitgevoerd;
- c. werken en werkzaamheden die betrekking hebben op bestaande weg- en leidingcunetten.

- | | |
|--|--|
| 6. <i>Toelaatbaarheid aanlegvergunning</i> | De in het vierde lid genoemde aanlegvergunning wordt verleend indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies van de archeologisch deskundige te overleggen. |
| 7. <i>Aanlegvergunning onder voorwaarden</i> | <p>Aan de vergunning, bedoeld in het vierde lid kunnen in ieder de volgende voorwaarden worden verbonden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden; - de verplichting tot het doen van opgravingen; - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door de archeologisch deskundige. |
| 8. <i>Procedurebepaling</i> | Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en het verlenen van de aanlegvergunning zoals genoemd in dit artikel geldt de procedure als bedoeld in artikel 15. |
| 9. <i>Strafbepaling</i> | Overtreding van het bepaalde in lid 4 sub 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet economische delicten. |

HOOFDSTUK

4 Overige bepalingen

Artikel 12

Dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Artikel 13

Keur

Bij initiatieven op gronden met de bestemming Water of de dubbelbestemming Waterkering alsmede binnen een afstand van 5 meter uit de bestemmingsgrens van de bestemming Water of Waterkering dient de Keur van het Waterschap Hollandse Delta in acht te worden genomen.

Artikel 14

Andere regelingen

Indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-plan.

Artikel 15

Procedurebepalingen

- A. Indien Burgemeester en Wethouders een vrijstelling als bedoeld in deze voorschriften willen verlenen, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:
1. het voornemen tot het verlenen van vrijstelling ligt gedurende tenminste vier weken bij de gemeente voor een ieder ter inzage;
 2. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op gebruikelijke wijze bekend;
 3. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het voornemen tot het verlenen van vrijstelling gedurende de onder 1 genoemde termijn;
 4. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mee.
- B. Indien Burgemeester en Wethouders gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid, dienen in ieder geval de volgende procedureregels in acht te worden genomen:
1. het voornemen tot het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid ligt gedurende tenminste vier weken bij de gemeente voor een ieder ter inzage;
 2. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke manier bekend;
 3. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het voornemen tot het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid gedurende de onder 1 genoemde termijn;
 4. Burgemeester en Wethouders stellen het wijzigingsplan vast.
- C. Indien Burgemeester en Wethouders een aanlegvergunning als bedoeld in deze voorschriften willen verlenen, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:
1. het voornemen tot het verlenen van de aanlegvergunning ligt gedurende tenminste vier weken bij de gemeente voor een ieder ter inzage;

2. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuw- of huis-aan-huis bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op gebruikelijke wijze bekend;
3. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van een ieder tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het voornemen tot het verlenen van een aanlegvergunning gedurende de onder 1 genoemde termijn;
4. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mee.

Artikel 16

Overgangsbepalingen

1. Bouwwerken die vóór het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van het bij of krachtens de Woningwet (Stb. 1991, 439) bepaalde zijn opgericht, hetzij reeds rechtens bestonden voor de inwerkingtreding van de Woningwet 1901, dan wel in aanbouw zijn of kunnen worden opgericht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan krachtens een eerder aangevraagde bouwvergunning en welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits de afwijkingen van het plan, zowel naar de aard als naar de omvang, niet worden vergroot en behoudens onteigening krachtens de wet.

Dit lid is niet van toepassing op bebouwing die reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2. In geval van verwoesting door calamiteiten kunnen Burgemeester en wethouders voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, geheel of gedeeltelijk veranderen of in beperkte mate uitbreiden van de in lid 1 bedoelde bouwwerken vrijstelling verlenen van de bepalingen van dit plan, met dien verstande dat:
 - a. bij gehele of gedeeltelijke vernieuwing of gehele of gedeeltelijke verandering de bestaande afwijkingen van het plan, zowel naar de aard als naar de omvang, niet mogen worden vergroot;
 - b. het "in beperkte mate uitbreiden" niet verder mag gaan dan 15% van de inhoud van de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande bebouwing, mits de bestaande afwijking naar de aard niet wordt vergroot.
3. In geval van verwoesting door calamiteiten wordt met geheel vernieuwen of geheel veranderen gelijkgesteld het systematisch gedeeltelijk vernieuwen of gedeeltelijk veranderen met het kennelijk doel om zodoende uiteindelijk tot een gehele vernieuwing of gehele verandering te komen.
4. In geval van verwoesting door calamiteit mogen de in lid 1 van dit artikel bedoelde bouwwerken worden herbouwd behoudens onteigening overeenkomstig de wet - mits:
 - a. de afwijkingen van het plan niet naar aard of omvang worden vergroot;
 - b. een aanvraag om een vergunning tot herbouw binnen 2 jaar na tenietgaan is ingediend.

Artikel 17

Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

1. Indien ten tijde van het van kracht worden van het plan gronden en bouwwerken worden gebruikt in afwijking van het plan, mag dat gebruik worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
2. Wijziging van het met het plan bestaande strijdige gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan, indien door die wijziging van het gebruik de afwijking van het plan naar aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 18

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel *Voorschriften bestemmingsplan De Struyten*.

BIJLAG 1 Parkeerkentallen

Bijlage

45205_Plankaart Bestemmingsplan De Struyten.pdf



Bijlage

45205_Kenmerken Bestemminsplan De Stryken.pdf

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45205.pdf

DOSSIERNUMMER: PVK.2021.000053

1e blad

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, drie maart tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam:
mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Beursplein 37, 3011 AA Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: enzovoorts;
enzovoorts voornoemd hierna te noemen: ‘verkoper’.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht, is mij notaris, genoegzaam gebleken.
De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

I. VERKLARINGEN VOORAF

DOEL VAN DE AKTE

Het doel van deze akte is namens verkoper de voorwaarden vast te stellen waaronder de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op dinsdag dertien april tweeduizend eenentwintig om circa dertien uur dertig minuten ten kantore van het Venduehuis aan de Nobelstraat 5 te Den Haag, voor mij, notaris of eventueel voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, evenals hun waarnemers, behalve in het geval van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
Deze voorwaarden worden geplaatst op www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: ‘de website’.

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed is:

1. het woonhuis met ondergrond en toebehoren, plaatselijk bekend **Kompas 27, 3224 PJ Hellevoetsluis**, kadastraal bekend gemeente **Hellevoetsluis**, sectie **E** nummer **2456**, ter grootte van een are en eenentachtig centiare (1 a 81 ca);
2. het een/zeventiende onverdeeld aandeel in een strook grond (mandelig pad) aan de Handlog te Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente **Hellevoetsluis**, sectie **E** nummer **2436**, ter grootte van negennnegentig centiare (99 ca);

met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 254 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek,
hierna te noemen: ‘het registergoed’.

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaar van het registergoed is:

enzovoorts;

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Enzovoorts.

HYPOTHEEK/PANDRECHT

Op het registergoed is ten behoeve van verkoper:

een recht van eerste hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', met een inschrijfbedrag enzovoorts;

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In genoemde akte is een pandrecht gevestigd, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene (Hypotheek)Voorwaarden.

SCHULD

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan verkoper blijkt uit de administratie van verkoper.

RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De door het hypotheekrecht gedekte vordering is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

VERZUIM

Op grond van het hiervoor vermelde is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt en is verkoper als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en als eerste pandhouder. Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte.

AANZEGGING

Deze executoriale verkoop is op grond van het bepaalde in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor

Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registersop dezelfde dag in register Hypotheken 4 in 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. Wijze van veilen

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetssom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetssom als hoogste bod.

3. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een

afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313

Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats

onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet

is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de

afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetssom.

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b AVVE en overeenkomstig artikel

524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van

verkoper.

5. Waarborgsom

Naast de in artikel 12 lid 1 AVVE bedoelde waarborgsom moet de koper aan verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs betalen uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

6. Verzuimrente

Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met twee procentpunt.

7. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

8. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: éénhonderdtweënnegentig euro en negenennegentig cent (€ 192,99) (tarief tweeduizend twintig);
- rioolheffing: éénhonderdacht euro en vijfendertig cent (€ 108,35) (tarief tweeduizend eenentwintig);
- waterschapslasten: vijfenzeventig euro en eenentachtig cent (€ 75,81) (tarief tweeduizend twintig);
- wegenheffing: dertien euro en vierenveertig cent (€ 13,44) (tarief tweeduizend twintig).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.

9. Achterstallige lasten, explootkosten en veilingkosten

1. Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.
- 2a. In afwijking van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
 - de overdrachtsbelasting;
 - het honorarium van de notaris;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming;
 - de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in

rekening worden gebracht.

- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 5 van deze voorwaarden.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), gebruiksdoel: woonfunctie.

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

11. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar. Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er op veertien januari tweeduizend eenentwintig geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

12. Gebruik bij derden?

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 24 lid 1 AVVE is de gebruikstoestand van het registergoed, voorzover bij de Verkoper thans bekend, de volgende:

1. Volgens opgave van de gemeente staan naast de eigenaar op het adres van het registergoed geen 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 verlot 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 verlot 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 verlot 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 eigenaar 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 het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
 6. 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 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,
 geen aanspraak jegens de verkoper;
 - 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

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Volgens een bericht van DCMR Milieudienst Rijnmond met datum zevenentwintig januari tweeduizend eenentwintig, is er geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging en ondergrondse tanks met betrekking tot het registergoed. Voor zover aan verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Funderingsinformatie

Bij de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden staat met betrekking tot de postcode 3224PJ het volgende gemeld, woordelijk luidende:

"Dit postcodegebied (3224PJ) bevat 46 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodem gesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied. Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen."

Aanschrijvingen

Op het moment van het tekenen van deze akte heeft de gemeente Hellevoetsluis nog geen informatie over (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen verstrekt. Indien vóór de veiling informatie wordt verkregen, zal deze op de website worden geplaatst.

Blijkens opgave van het kadaster zijn er geen aanschrijving(en) bekend.

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Op het moment van het tekenen van deze akte heeft de gemeente Hellevoetsluis nog geen informatie over (het ontbreken van een) omgevingsvergunning verstrekt. Indien vóór de veiling informatie wordt verkregen, zal deze op de website worden geplaatst.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van:

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed;

- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot:
 1. rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument.

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; verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of

bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:

"Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, bijzondere bepalingen en kwalitatieve verplichtingen wordt te dezen verwezen naar het bepaalde voorkomende in:

1. *een akte van transport, op zeven juli negentienhonderd tachtig voor mr. A. Verzijl, destijds notaris te Hellevoetsluis, verleden, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam in deel 6798 nummer 76, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*
 - "9. *Koper gaat ermee akkoord, dat de op het verkochte te stichten woningen door de Gemeente Hellevoetsluis zullen worden aangesloten op een voor radio-en televisie-ontvangst bestemd centraal-antennesysteem en verbindt zich:*
 - a. *voor de ontvangst van radio en televisie uitsluitend gebruik te maken van dit systeem, behalve in die gevallen, waarbij de ontvangst van radio en/of televisie geschiedt door middel van installaties, welke niet op-, aan- of nabij de woning zijn aangebracht casu quo welke van buiten af niet zichtbaar zijn;*
 - b. *de voor de aanwezigheid in de woningen van een aansluiting op genoemd systeem door de Gemeente Hellevoetsluis te vragen vergoeding te zullen betalen, ongeacht of al of niet over een radio- of televisieontvanger wordt beschikt;*
 - c. *het in de verordening inzake de aansluiting op het centraal antennasysteem van de Gemeente Hellevoetsluis gestelde stipt te zullen nakomen;*
 - d. *toe te treden als lid van of deelnemer in de vereniging en/of andere rechtsvorm, indien voor dit centraal antennasysteem een vereniging en/of andere rechtsvorm in het leven zal worden geroepen.*
10. *Voorzover Burgemeester en Wethouders der Gemeente Hellevoetsluis zulks nodig oordelen is koper verplicht een strook grond van ten hoogste twee meter*

breedte langs de zijkant en/of achterzijde van het gekochte perceel als brandgang/uitpad te bestemmen, aan te leggen en te onderhouden.

11. *Bij verhuur of ingebruikgeving onder andere titel van de hierboven bedoelde woning, is koper verplicht in de daarvan op te maken overeenkomsten de sub 9 en 10 en de hierna sub 14 vermelde verplichtingen, eisen en voorwaarden op te leggen aan de bewoner of aspirant-bewoner.*
12. *De koper is verplicht zijn huurders casu quo gebruikers onder andere titel, behoudens ontheffing van Burgemeester en Wethouders der voornoemde gemeente, binnen drie maanden na de verhuring casu quo ingebruikneming onder andere titel, Hellevoetsluis als werkelijke woonplaats te laten kiezen.*
13. *Bij niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming van de sub 9, 10, 11 en 12 omschreven voorwaarden en bepalingen is koper ten behoeve van de Gemeente Hellevoetsluis een dadelijk opeisbare boete verschuldigd van een honderd gulden voor elke dag, dat iedere niet-nakoming of niet-behoorlijke nakoming voortduurt, zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*
14. *Voorzover grond is gelegen langs open water zijn de volgende bepalingen van toepassing:*
 - a. *het is koper niet toegestaan de bestaande beschoeiing te verwijderen dan wel te wijzigen;*
 - b. *koper is verplicht langs de waterlijn een strook grond beschikbaar te houden ter breedte van vier meter, zulks gemeten vanaf de beschoeiing;*
 - c. *koper is verplicht om op de sub 14b bedoelde strook grond te allen tijde de door de burgemeester en wethouders aangewezen personen toe te laten voor het uitvoeren van onderhouds- en opschoningswerkzaamheden;*
 - d. *het is koper zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de sub 14b bedoelde strook grond af te graven, te verharden, op de hogen, fundaties aan te brengen, zitkuilen danwel andere bouwsels te stichten of wijzigingen in het talud aan te brengen.*
 - e. *de Gemeente Hellevoetsluis is niet aansprakelijk voor schade, hoe ook genaamd, welke als gevolg van de sub 14c genoemde werkzaamheden aan op de bedoelde strook grond staande beplanting casu quo voorwerpen eventueel wordt toegebracht.*
15. *De bedingen hiervoren sub 9 tot en met 14 vermeld en het onderhavige beding sub 15 zullen bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het bij deze verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht moeten worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente Hellevoetsluis worden bedongen en aangenomen en in elke*

10e blad

verdere akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die deze verplichting niet of niet behoorlijk nakomt, van een dadelijk opeisbare boete van tien duizend gulden, ten behoeve van de Gemeente Hellevoetsluis, aan wie na elke bedoelde vervreemding op kosten van de vervreemder een afschrift of uittreksel van de desbetreffende akte, waaruit van de voldoening aan gemelde verplichting blijkt en bevattende de naam van die nieuwe verkrijger, zal moeten worden afgegeven en wel binnen veertien dagen na dagtekening dier akte.

Enzovoorts.

Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden wordt ten deze nog verwezen naar een akte van transport op heden voor mij, notaris, verleden, waarin ondermeer woordelijk voorkomt:

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden nog te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden:

- 1. Ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve van het aan de Gemeente Hellevoetsluis in eigendom verblijvende resterend gedeelte van genoemde kadastrale percelen de erfdienstbaarheid tot het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van leidingen en buizen der openbare nutsbedrijven."*
- 2. een akte van levering, op zestien december negentienhonderd achtennegentig voor mevrouw mr. N.E. Lindeijer, notaris te Hellevoetsluis, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeventien december negentienhonderd achtennegentig in Register Hypotheken 4, deel 18501 nummer 6, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*

"MANDELIGHEID PAD

De comparanten, die sub 1, handelende als gemeld verklaren vervolgens, ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie E nummers 2445 tot en met 2461, gemelde strook grond, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie E nummer 2436 en waarvan aan koper voormeld onverdeeld aandeel is geleverd te bestemmen tot een tussen de deelgenoten van dit perceel mandelige zaak in de zin van artikel 5:60 en volgende van het Burgerlijk Wetboek bestemd om als gemeenschappelijk voetpad door en ten behoeve van de deelgenoten te worden gebruikt, zulks om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, alles met de restrictie dat waar thans op de mandelige strook grond geen pad aanwezig is, die situatie zal worden gedoogd.

De wettelijke regeling van mandeligheid als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek zal van toepassing zijn.

Uitgesloten wordt de bevoegdheid van iedere eigenaar als bedoeld in artikel 5:66

van het Burgerlijk Wetboek.

Met betrekking tot de bestemming tot voetpad wordt bepaald:

- a. *het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke kleine voertuigen aan de hand te leiden;*
- b. *het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;*
- c. *het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuinen over het voetpad te laten scharnieren;*
- d. *het onderhoud van het voetpad, alsmede herstel en vernieuwing daarvan, komt voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van het voetpad, in de verhouding waartoe zij als eigenaren tot dit gemeenschappelijk voetpad gerechtigd zijn."*

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 executorial verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvullende begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en

gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam 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.

- 9 De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, 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.

18. Energielabel

De opdrachtgever beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

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. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar 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.

4. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent (15%).

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE en het in deze akte onder III.A. 5 bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank wordt ingediend.

Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

5. 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 13 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.

6. 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 de 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. Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

7. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

8. 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.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon verklaarde, voor het verlijden van deze akte een ontwerpakte te hebben ontvangen.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen persoon verklaard heeft van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45205_Kostenopgave.pdf

AFREKENING

BEURS

NOTARIS

Veiling koper

mr. A. Romijn
notaris

Locatie centrum
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
tel. (010) 316 71 88

Locatie Kop van Zuid
Wilhelminaplein 1-40
3072 DE Rotterdam
tel (010) 313 69 77

Rotterdam, 3 maart 2021

Inzake Kompas 27 te Hellevoetsluis

REFERENTIE: PVK/2021.000053/pro forma deb.nr. passeren: 3 maart 2021

		TE BETALEN	TE ONTVANGEN
Veilingkosten			
Honorarium veiling	€ 3.000,00		
Recherchekosten (forfaitair)	€ 75,00		
Inschrijvingskosten Kadaster (onbelast)	€ 144,50		
Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (3 x € 8,22)	€ 24,88		
Kosten BRP	€ 50,00		
21% BTW over € 3.149,88	€ 661,47		
Totaal		€ 3.955,85	
		€ 3.955,85	€ 0,00
		€ 0,00	
per saldo te voldoen		€ 3.955,85	

U dient ervoor zorg te dragen dat voormeld eindsaldo voor het passeren van de akte(n) is bijgeschreven op een van onze rekeningen t.n.v. Beurs Notaris inzake derdengelden, onder vermelding van het dossiernummer.

Kwaliteitsrekeningen ten name van: Beurs Notaris
Rekeningnummer Rabo: NL31 RABO 0340 5333 23
Rekeningnummer ING: NL18 INGB 0009 6849 52
Kamer van Koophandel nummer: 74334077
Btw nummer: NL8598.60.152.B01