

Korhaanstraat 75 C, 3083XJ ROTTERDAM (46108)



Appartement
het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping met kelder en verder toebehore



Beschrijving

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping met kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend 3083 XJ Rotterdam, Korhaanstraat 75 C, kadastraal bekend gemeente Charlois sectie H complexaanduiding 3481 A, appartementsindex 3, uitmakende het negentien/éénhonderd achttiende (19/118) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het daarop staande gebouw, plaatselijk bekend Korhaanstraat 73 ABC en 75 ABC te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois sectie H nummer 2091, groot twee are en tachtig centiare (2 a en 80 ca),



Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Zuid-West woensdag 25 oktober 2023
Inzet	woensdag 25 oktober 2023 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 25 oktober 2023 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Postillion Hotel Dordrecht Rijksstraatweg 30 3316 EH Dordrecht
Kantoor	De Randamie & Verstoep Notarissen Posthoornstraat 13-15 3011 WD Rotterdam T: 010 433 03 55 F: 010 414 92 16 E: notaris@drv-notarissen.nl
Behandelaar	mr. B.R. de Randamie

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1947
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser

Financieel

Lasten

Lasten (k.k.)

Inzetpremie

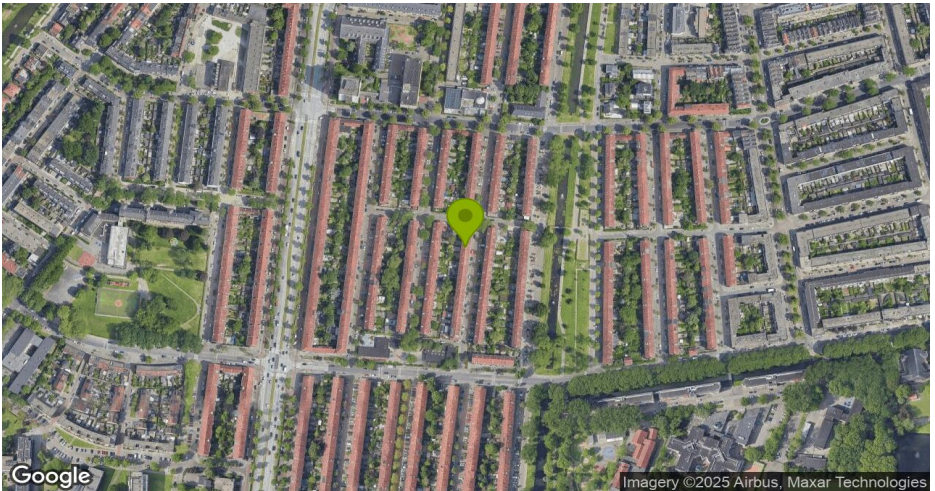
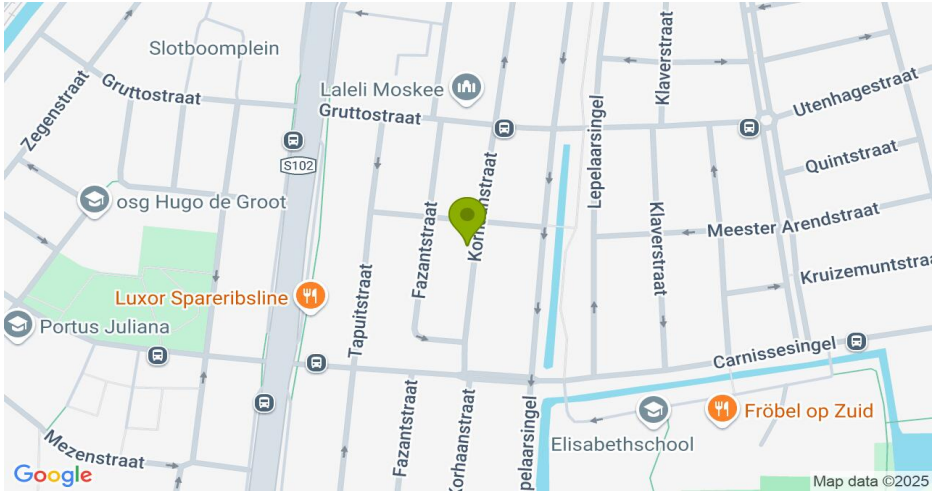
Indicatie kosten veiling

Datum betaling koopsom

1% van de inzetsom tlv verkoper

€ 8.068,00 (per 03-10-2023 om 11:54 uur)
incl BTW en excl OVB en kosten eventuele ontruiming (per
19-09-2023 om 13:36 uur)





Bijlage

46108_BAG Viewer -.pdf

Korhaanstraat 75C, 3083XJ Rotterdam



Samenvatting

Adres
Korhaanstraat 75C, Rotterdam
3083XJ Rotterdam

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
1947

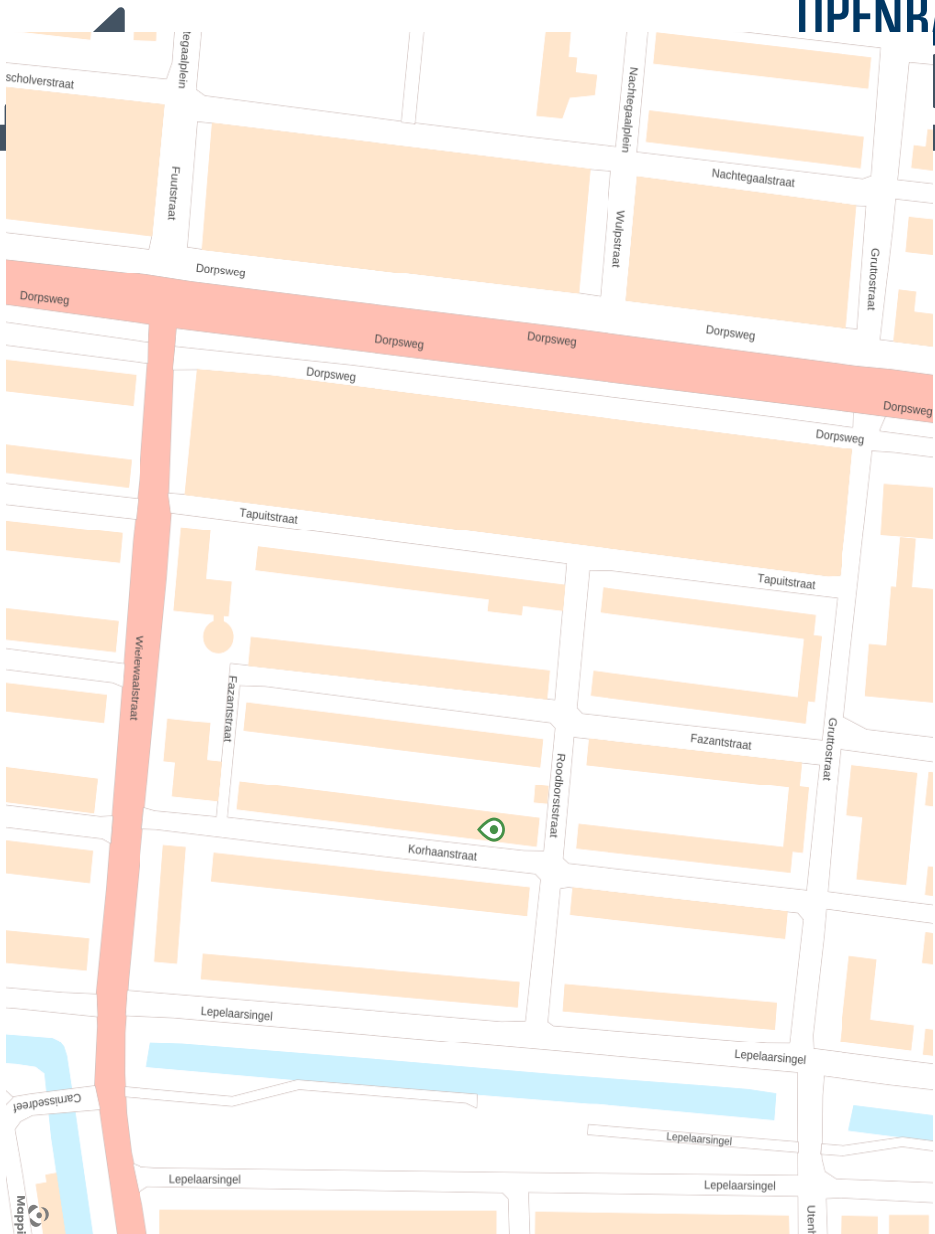
Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
48 m²

Gemeente
Rotterdam

Bijlage

46108_Bodemrapportage Omgevingsrapportage.pdf



Bijlage

46108_Carnisse_-_Regels.pdf

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

Plan: Carnisse
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idx: NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Artikel 4 Gemengd - 1

Artikel 5 Gemengd - 2

Artikel 6 Gemengd - 3

Artikel 7 Gemengd - 4

Artikel 8 Gemengd - 5

Artikel 9 Gemengd - 6

Artikel 10 Groen

Artikel 11 Maatschappelijk - 1

Artikel 12 Maatschappelijk - 2

Artikel 13 Tuin

Artikel 14 Verkeer - Erf

Artikel 15 Verkeer - Garagebox

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 17 Verkeer - Wegverkeer

Artikel 18 Water - 1

Artikel 19 Wonen - 1

Artikel 20 Wonen - 2

Artikel 21 Wonen - 3

Artikel 22 Wonen - 4

Artikel 23 Wonen - 5

Artikel 24 Wonen - 6

Artikel 25 Wonen - Berging

Artikel 26 Wonen - Bijzonder woongebouw

Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

Artikel 28 Waarde - Archeologie 2

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel

Artikel 30 Algemene bouwregels

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

Artikel 32 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Artikel 33 Geluidsgevoelige functies

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 34 Overgangsrecht

Artikel 35 Slotregel

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting op lijst van bedrijfsactiviteiten

 Bijlage 2 Lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 Carnisse

 Bijlage 3 Parkeernormen

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan **Carnisse** met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse- van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

1/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erfgrans aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.8 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1 onder c. van de Monumentenwet 1988.

1.9 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.11 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.12 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.13 Belwinkel

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

1.17 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 Bouwgrans

De grens van een Bouwvlak.

1.19 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

2/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.20 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.23 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.24 Bouwwerk

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

1.25 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.26 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.27 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.28 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.29 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen.

1.31 Dove gevel

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.32 Erf

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

3/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.33 Garagebedrijven

Het bedrijfsmatig handelen in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, autoplaatwerkerijen, autobeklederijen, autowasserijen.

1.34 Gevaarlijke stoffen

Stoffen of preparaten die krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten zijn ingedeeld in een categorie als bedoeld in artikel 34, tweede lid van de Wet milieugevaarlijke stoffen, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.35 Gebouw

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

1.36 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

1.37 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.38 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.39 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.40 Kantoren

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.41 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.42 Maaiveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.43 Maatschappelijk

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

1.44 Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.45 Monumentenwet

De Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

4/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

1.46 NAP

Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.47 Ongebouwd (gevel)terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

1.48 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

De zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.49 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.50 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, openbaar water, alsmede ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van de zogenaamde brandpaden voor de achterontsluiting van tuinen voor langzaam verkeer.

1.51 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.52 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.53 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.54 Publieke dienstverlening

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.55 Rijbaan

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

1.56 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.57 Seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.58 Souterrain

Een zich gedeeltelijk ondergronds bevindende gebruikruimte in een gebouw.

1.59 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.60 Tuin

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

5/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.61 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.62 Water

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.63 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.64 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.65 Woningwet

De Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de bouwhoogte van transformatorgebouwen mag niet hoger zijn dan 4 meter
- b. de bouwhoogte van een gemaal mag niet hoger zijn dan 10 meter.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- e. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van garagebedrijven, uitsluitend op de begane grond;

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

- f. ter plaatse van de functieaanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door een van bovengenoemde andere functies, een belwinkel niet langer is toegestaan; Dit betreft het adres: Terschellingsestraat 36 D;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen Amelandseplein 65, Schoklandsestraat 35, Wielewaalstraat 12;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel", tevens voor detailhandel, met een maximum van 300 m² b.v.o. per vestiging, uitsluitend op de begane grond;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- j. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Op de voor 'Gemengd - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat de binnenwaarde van een woning die binnen een bestaand pand in de plaats komt van een niet-geluidsgevoelige functie maximaal 38 dB mag bedragen.

4.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Wonen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel, met een maximum van 300 m² b.v.o. per vestiging, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

7/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

- f. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van garagebedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door een van bovengenoemde andere functies, een belwinkel niet langer is toegestaan. Dit betreft het adres: Carnisselaan 30 B;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen: Carnisselaan 12b, 20a, 36, 66, Ebenhaezerstraat 30, 42, 52, Eksterstraat 16, Katendrechtse Lagedijk 235, 300 en 337a, Wolphaertsbocht 138a en 281, Zandblokstraat 5;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting. Dit betreft het adres: Pleinweg 62b;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "maatschappelijk", tevens voor maatschappelijke voorzieningen die wel vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft het adres: Lepelaarsingel 15;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding "garage", tevens voor garagebedrijven als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen Carnisselaan 11-13 en 16-18;
- l. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- m. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Op de voor 'Gemengd - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat de binnenwaarde van een woning die binnen een bestaand pand in de plaats komt van een niet-geluidsgevoelige functie maximaal 38 dB mag bedragen.

5.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Wonen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 6 Gemengd - 3

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

8/27

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- e. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met uitzondering van garagebedrijven, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ter plaatse van Eversdijkstraat 10 en 12 deze bedrijven tevens op de verdiepingen zijn toegestaan;
- f. opslagruimtes en garageboxen, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat zodra het in dit lid bedoelde gebruik als belwinkel is vervangen door een van bovengenoemde andere functies, een belwinkel niet langer is toegestaan. Dit betreft het adres: Wolphaertsbocht 266;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "wonen", tevens voor wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "garage", tevens voor garagebedrijven als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Dit betreft de adressen Van Eversdijkstraat 26 en Van Oestendestraat 24-32;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca, dit betreft de adressen Pleinweg 230-232, Wolphaertsbocht 264-266, uitsluitend op de begane grond, en de adressen Wolphaertsbocht 196 en 198, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- k. overige voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- l. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 3' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

6.2.3 Specifieke bouwregels

Het maximum b.v.o van een detailhandelsvestiging voor levensmiddelen bedraagt 300 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Wonen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en lid 6.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca", tevens voor horeca met een maximum van 200 m² b.v.o. per vestiging, uitsluitend op de begane grond. Dit betreft de adressen Ebenhaëzerstraat 3, 4-6, Pleinweg 144a; en tevens voor horeca op de begane grond en eerste verdieping op het adres Zuidplein 116;
- e. al dan niet ondergrondse parkeervoorziening;
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- g. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 4' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

7.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Wonen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 8 Gemengd - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

10/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

- b. bijzonder woongebouw;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- e. waterpartijen en waterlopen;
- f. voorzieningen voor openbaar nut;
- g. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- h. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 5' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Algemeen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 en lid 8.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 9 Gemengd - 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitende op de verdiepingen;
- b. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, tuinen, erven, groen, ontsluitingswegen en -paden;
- d. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 6' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

9.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

9.2.3 Bebouwingsnormen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan 11 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

11/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

9.3.1 Algemeen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 en lid 9.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- d. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³.

10.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 11 Maatschappelijk - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

11.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

11.2.3 Bebouwingsnormen

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

12/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

De op de verbeelding aangegeven hoogtemaat is niet van toepassing voor kerktorens, die een hoogte van niet meer dan 30 meter mogen verkrijgen.

Artikel 12 Maatschappelijk - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf, die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 2' bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

12.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

12.2.3 Bebouwingsnormen

De op de verbeelding aangegeven hoogtemaat is niet van toepassing voor kerktorens, die een hoogte van niet meer dan 30 meter mogen verkrijgen.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten;
- d. bijgebouwen;
- e. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen als bedoeld in het eerste lid, onder c;
- d. bijgebouwen als bedoeld in het eerste lid, onder d.
- e. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- f. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven.

13.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

13.2.3 Bebouwingsnormen aanbouwen

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrens aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;

13.2.4 Bebouwingsnormen bijgebouwen

- a. plaatsing van een bijgebouw geschiedt uitsluitend achter de voorgevelrooilijn en ten minste 3 meter verwijderd van de achtererfafscheiding;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 3 meter;
- c. de grondoppervlakte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan:
 - 11 m², bij een tuin van 90 - 105 m²;
 - 12 m², bij een tuin van 105 - 200 m²;
 - 20 m², bij een tuin groter dan 200 m².

Artikel 14 Verkeer - Erf

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Erf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erf, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Erf bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfafscheidingen e.d.;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

14.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 15 Verkeer - Garagebox

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen en (brom)fietsen en voor berging voor huishoudelijke doeleinden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Garagebox' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

15.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

15.2.3 Bebouwingsnormen

De bouwhoogte voor gebouwen mag niet hoger zijn dan 3 meter.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

14/27

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- geluidswerende voorzieningen;
- uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- ongebouwde terrassen, grenzend aan een bestemming waar horeca is toegestaan;
- "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen voor horeca uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 16.1 onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

16.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming, door terrasschermen met een maximum hoogte van maximaal 1,60 meter toe te staan. De terrasschermen dienen in overeenstemming te zijn met de door het college vastgestelde nota "Kwaliteitseisen voor terrassen".

Artikel 17 Verkeer - Wegverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- geluidswerende voorzieningen;
- uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

17.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

17.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde ter zake in genoemde bestemming mede van toepassing.

17.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming, door terraschermen met een maximum hoogte van maximaal 1,60 meter toe te staan. De terraschermen dienen in overeenstemming te zijn met de door het college vastgestelde nota "Kwaliteitseisen voor terrassen".

Artikel 18 Water - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

18.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 19 Wonen - 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 1" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

19.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

19.2.3 Bebouwingsnormen

- a. voor gebouwen aan de Lepelaarsingel en de Utenhagestraat mag de gothoogte niet meer zijn dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- b. voor gebouwen aan de Klaverstraat 49-53 mag de gothoogte niet meer zijn dan 13 meter en de bouwhoogte niet meer dan 16 meter;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

16/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

- c. voor gebouwen aan de Klaverstraat 55 mag de goothoogte niet meer zijn dan 10 meter en de bouwhoogte niet meer dan 13 meter;
- d. de gronden mogen per bouwperceel maximaal tot 40 procent worden bebouwd;
- e. de afstand tussen de woning en de zijerfgrens dient minimaal 3 meter te zijn.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 20 Wonen - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting. Dit betreft het adres Katendrechtse Lagedijk 380b;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 2" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

20.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

20.2.3 Bebouwingsnormen

De goothoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan 7 meter.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke -

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

17/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 21 Wonen - 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 3" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

21.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

21.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 13 meter, met in achtneming van het bepaalde in artikelid 21.3

21.3 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de bouwaanduiding "plat dak" is geen kap meer toegestaan en geldt de maximum goothoogte als maximum bouwhoogte van dat gebouw.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 22 Wonen - 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 4" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

18/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

22.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

22.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 13 meter;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 16 meter, met in achtneming van het bepaalde in artikel 22.3

22.3 Afwijken van de bouwregels

Ter plaatse van de bouwaanduiding "plat dak" is geen kap meer toegestaan en geldt de maximum goothoogte als maximum bouwhoogte van dat gebouw.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 23 Wonen - 5

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in)paginatie) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "seksinrichting", tevens voor een seksinrichting. Dit betreft het adres Pleinweg 86a;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 5" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

23.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

23.2.3 Bebouwingsnormen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 16 meter.

23.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 24 Wonen - 6

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 6" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

24.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

24.2.3 Bebouwingsnormen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 46 meter.

24.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende an bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

24.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 25 Wonen - Berging

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Berging' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bergingen voor huishoudelijke doeleinden;
- b. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

25.2 Bouwregels

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

20/27

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

25.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Berging' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

25.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

25.2.3 Bebouwingsnormen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter.

Artikel 26 Wonen - Bijzonder woongebouw

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafiliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- c. erf, behorende bij bovengenoemde functies;
- d. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

26.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

26.2.3 Bebouwingsnormen

Per "bijzonder woongebouw" bedraagt het maximum verkoop vloeroppervlak aan winkelruimte 75 m².

26.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1, als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

26.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 27.3.1.

27.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

27.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 27.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 100 vierkante meter.

27.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

27.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

27.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

27.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 28.3.1.

28.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

28.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 28.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

28.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

28.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

28.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

28.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 30 Algemene bouwregels

30.1 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

30.2 Bouwvlak

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

30.3 Dakkapellen

Op een kap / schuine dakvlakken is een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
- b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan;
- c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
 1. voorzien van een plat dak;
 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
 3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
 5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

30.4 Maximum bebouwingspercentage

In geval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

30.5 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;
- b. voor gebouwen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 4 meter boven de maximum goothoogte.

30.6 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "Onderdoorgang" mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat in geval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

30.7 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

31.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak;

31.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

31.3 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

Artikel 32 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

32.1 Parkeerbehoefte

- Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

32.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

32.3 Afwijken van de regels

32.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid indien:

- uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoed;
- er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;
- de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoed.

32.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingsmogelijkheden als bedoeld in het vorige lid.

32.4 Vaststellen beleidsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).

Artikel 33 Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder) voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkoersgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 34 Overgangsrecht

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01.html

25/27

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

34.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

34.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

34.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

34.2 Overgangsrecht gebruik

34.2.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

34.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

34.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

34.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Carnisse'.

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting op lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2009". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezoneerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar

6/9/23, 3:52 PM

Carnisse: Regels

afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter

categorie 2: afstand tot woningen 30 meter

categorie 3.1: afstand tot woningen 50 meter

categorie 3.2: afstand tot woningen 100 meter

categorie 4.1: afstand tot woningen 200 meter

categorie 4.2: afstand tot woningen 300 meter

categorie 5.1: afstand tot woningen 500 meter

categorie 5.2: afstand tot woningen 700 meter

categorie 5.3: afstand tot woningen 1000 meter

categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

Bijlage 2 Lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 Carnisse

Bijlage 3 Parkeernormen

Bijlage

46108_DCMR Milieudienst Rijnmond.pdf

8/23/23, 1:10 PM

DCMR Milieudienst Rijnmond

DCMR Milieudienst Rijnmond

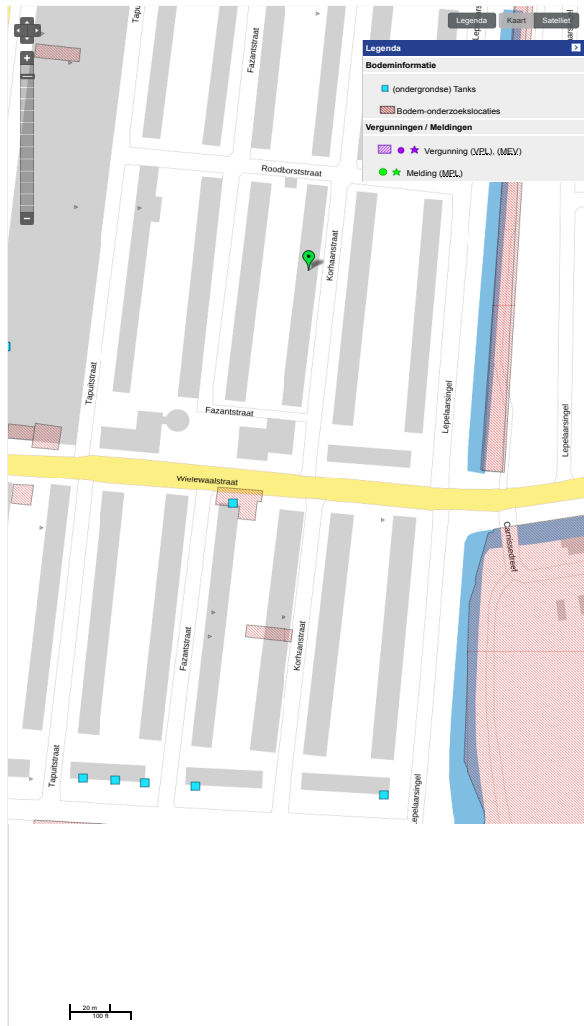
Actualisatie Bodeminformatie en Vergunningen/Meldingen
Vanaf 7 juli 2023 is zowel de Bodeminformatie als de informatie over Vergunningen en Meldingen weer actueel.
Recent gepubliceerde documenten zijn nog niet downloadbaar.



Aktueringen / Proccamer / Gebruiksaanwijzing / Veelgestelde Vragen

Zoeken Resultaat Help
(Ondergrondse) tanks (0 gevonden)

Onderzoekelocaties (0 gevonden)
Vergunningen (definitief) (0 gevonden)
Meldingen (0 gevonden)



Print het resultaat

Bodeminformatie laatst gewijzigd op: 23-08-2023 [Nieuw!](#)
Vergunninginformatie laatst gewijzigd op: 23-08-2023

dcmr.gisinternet.nl/#

1/1

Bijlage

46108_EnergieLabel (geen label).pdf

Zoek je energielabel

Type woning

Koopwoning ▼

Postcode (verplicht)

3083 XJ

Huisnummer (verplicht)

75

Toevoeging

C ▼

Check energielabel

Jouw huis heeft nog geen energielabel. Ga je je huis verkopen of verhuren? Vraag dan voor die tijd een energielabel aan. Hoe? Dat lees je op www.energielabel.nl/woningen/.

Let op: Het voorlopige energielabel dat iedere woning in 2015 heeft gekregen, wordt niet meer getoond. Dit was slechts een inschatting van het te verwachten energielabel. Maar dat gebeurde met een methode die niet meer gebruikt wordt en kan daarom een verkeerd beeld geven van de woning.

Bijlage

46108_Funderingskaart.pdf



Funderingskaart



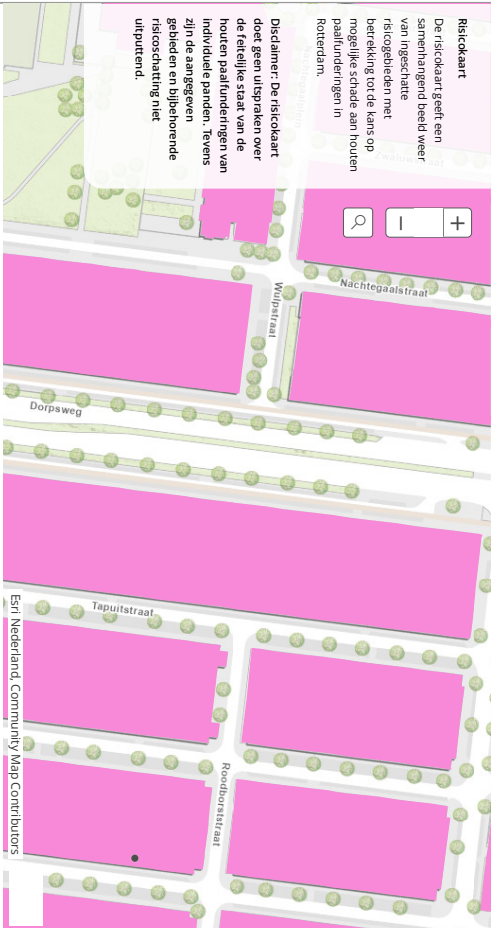
Funderingskaart

Inleiding Risicokaart Funderingsstype Peilbuizen Monumenten

Risico kaart

De risico kaart geeft een samenhangend beeld weer van ingeschatte risico gebieden met betrekking tot de kans op mogelijke schade aan houden paal funderingen in Rotterdam.

Disclaimer: De risico kaart doet geen uitspraken over de feitelijke staat van de houden paal funderingen van individuele panden. Tevens zijn de aan gegeven gebieden en bij behorende risico schatting niet uitputtend.



Bijlage

46108_Funderingsviewer.pdf



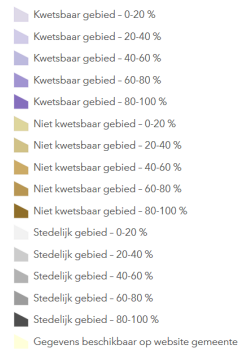
Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 3083XJ

Aanmaakdatum/ -tijd: 08-06-2023 14:26:43



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Voor het door u gezochte postcodegebied bestaat een actuele, meer gedetailleerde kaart.

Zie de kaart van [Rotterdam](#)

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, 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

46108_Kaart _ Bodemloket.pdf

6/9/23, 9:25 AM

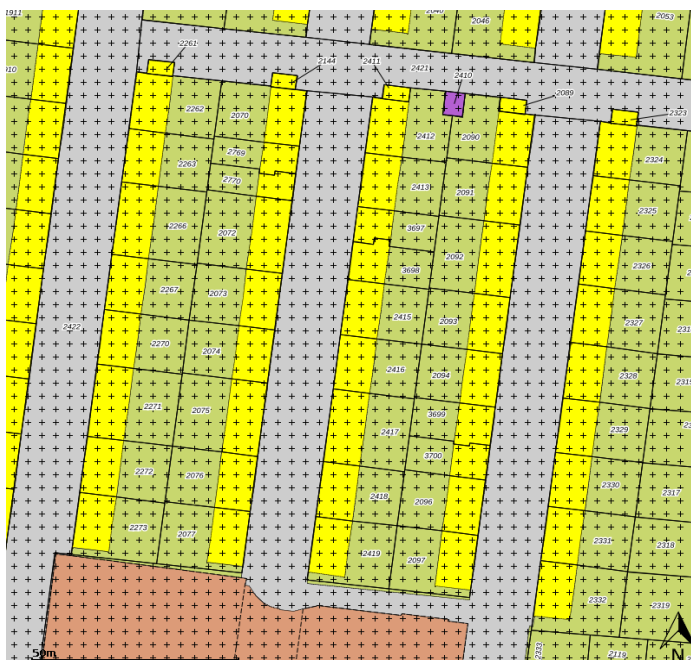


Bijlage

46108_Ruimtelijke plannen.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Carnisse	Datum afdruk:	2023-06-08
Naam overheid:	gemeente Rotterdam	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2015-12-17
Planidn:	NL.IMRO.0599.BP1066Carnisse-va01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

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

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

46108_WOZ-Waardeloket - Korhaanstraat 75C, Rotterdam.pdf



Rijksoverheid

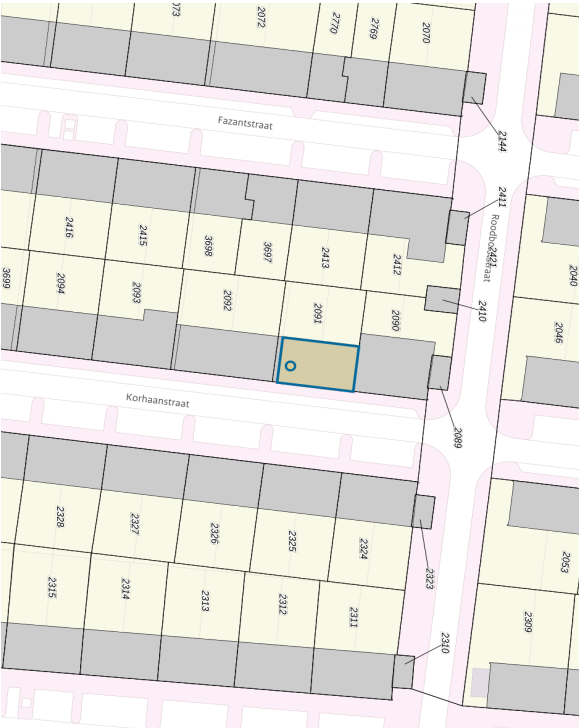
Adres

Adres
Korhaanstraat 75C
Postcode
3083XJ
Woonplaats
Rotterdam

WOZ-Waarde

Identificatie
059900047265
Grondoppervlakte
om²

Pelidatum	WOZ-waarde
01-01-2022	€ 147.000
01-01-2021	€ 131.000
01-01-2020	€ 123.000
01-01-2019	€ 101.000
01-01-2018	€ 86.000
01-01-2017	€ 57.000
01-01-2016	€ 55.000
01-01-2015	€ 53.000
01-01-2014	€ 55.000



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.



Rijksoverheid

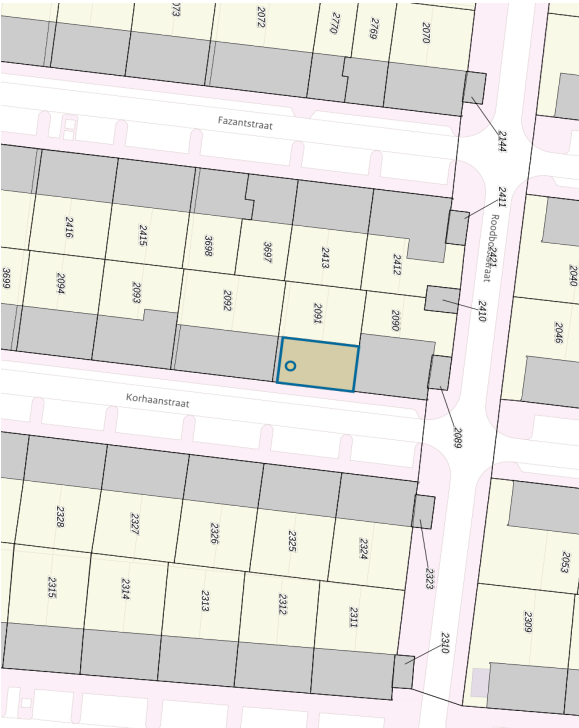
De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

Printdatum 08-06-2023 | Pagina 2/3



Rijksoverheid

Adres	Korhaanstraat 75C
Postcode	3083XJ
Woonplaats	Rotterdam
Kenmerken	
Bouwjaar	1947
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	48m²



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.

46108_HYP4 DI 7401 nr 52 reeks ROTTERDAM.pdf

Bijlage

schreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zeven en twintig maart negentienhonderd een en tachtig in deel 7074 nummer 57; -----

dat van de splitsing in appartementsrechten van gemeld gebouw blijkt uit een op vier maart negentienhonderd tachtig voor mij, notaris, verleden akte, bij afschrift overgeschreven ten gemelde hypotheekkantore op diezelfde dag in deel 6666 nummer 56; -----

dat voormelde appartementsrechten niet met hypotheek zijn belast; en -----

dat zijn lastgever heeft besloten over te gaan tot opheffing van meergemelde splitsing als bedoeld in artikel 876p lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. -----
Hiertoe overgaande, verklaarde de comparant in hoedanigheid als gemeld, voormelde splitsing op te heffen. -----

Verder verklaarde de comparant, handelend, als gemeld, dat zijn lastgever wenst over te gaan tot splitsing van het hem toekomende recht van eigendom van voormeld perceel grond en het daarop gestichte gebouw in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875e van gemeld Wetboek; --
dat daartoe voormeld perceel grond en het daarop gestichte gebouw is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit een blad, welk plan aan deze akte zal worden vastgehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Rotterdam de dato twaalf januari negentienhonderd twee en tachtig, -----

waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, - duidelijk zijn aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 6; -----

dat voormeld perceel grond en het daarop gestichte gebouw zal omvatten de navolgende appartements- --

Sewering: Rotterdam	De Dewaarder. <i>[Handwritten signature]</i>	<table border="1"> <tr> <td>7401</td> <td>52</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <i>[Handwritten signature]</i> </td> <td> vervolgblad </td> </tr> </table>	7401	52	122	<i>[Handwritten signature]</i>		vervolgblad
7401	52	122						
<i>[Handwritten signature]</i>		vervolgblad						
<i>[Handwritten: 1-]</i>	rechten alle kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H, nummer 3481A en met de hieronder vermelde appartementsindices: ----- 1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond, en kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend Korhaanstraat 75 A, appartementsindex 1; ----- 2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond en kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend Korhaanstraat 73 A, -- appartementsindex 6; ----- 3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping en kelder, met toebehoren, -- plaatselijk bekend Korhaanstraat 75 B, appartementsindex 2; ----- 4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping en kelder, met toebehoren, -- plaatselijk bekend Korhaanstraat 73 B, appartementsindex 5; ----- 5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping en kelder, met toebehoren, -- plaatselijk bekend Korhaanstraat 75 C, appartementsindex 3; ----- 6. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping en kelder, met toebehoren, -- plaatselijk bekend Korhaanstraat 73 C, appartementsindex 4; ----- van al welke appartementsrechten voornoemde heer -- L.A. Hoogenstraaten eigenaar is. -----							

Hypotheek nr. 18
Wet van 28 februari 1947, Stb. 1066

008734F

Voorts verklaarde de comparant over te gaan tot vor-
renbedoelde splitsing en de vaststelling van het na-
volgende Reglement als bedoeld in artikel 875e lid
1 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement
zal omvatten de artikelen 1 tot en met 42, opgenomen
in het "reglement van splitsing van eigendom", hier-
na te noemen "Algemeen Reglement", vastgesteld bij
akte op twee en twintig februari negentienhonderd
drie en zeventig voor Mr. J. Schrijner, notaris ter
standplaats Rotterdam verleden, overgeschreven ten
hypotheekkantore te Rotterdam op één maart negen-
tienhonderd drie en zeventig in deel 4397 nummer 82,
welke artikelen zullen worden beschouwd als in de
onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen voor
zover daarin geen wijzigingen en aanvullingen wor-
den aangebracht door het hierna opgenomen aan-
vullend reglement. -----

Wijzigingen en aanvullingen "algemeen reglement":-

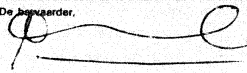
1. In afwijking van het in artikel 2 sub b van het
algemeen reglement bepaalde zullen niet tot de
gemeenschappelijke gedeelten worden gerekend de
leidingen voor gas, water, electriciteit en te-
lefoon, welke zich in de privégedeelten bevinden,
onverminderd het bepaalde in artikel 3 van het
algemeen reglement. -----

2. De bestemming van de privé-gedeelten, als bedoeld
in artikel 9 van het algemeen reglement is ----
woning. -----

3. Artikel 10 lid 1 wordt aangevuld met het volgen-
de: -----

"uitgezonderd alles wat hersteld zal moeten wor-
den op of aan de gevel en het ontstoppen van
gemeenschappelijke leidingen. -----

Ook de kosten van eventuele ophoging en af- --
scheiding van de tuinen, behorende bij de ap-

Bewering: Rotterdam	De Verwagter: 	<table border="1"> <tr> <td>2401</td> <td>52</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Aankomst</td> <td>vervolgblad</td> </tr> </table>	2401	52	125	Aankomst		vervolgblad
2401	52	125						
Aankomst		vervolgblad						
partementsrechten met indices 1 en 6 worden door de eigenaren van die appartementsrechten gedragen en betaald." ----- 4. Artikel 15 lid 1 wordt vervangen door een nieuw lid 1, luidende:----- "De aanleg, het onderhoud, waaronder begrepen eventuele ophoging en de afscheiding van een privé-gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, wordt door de eigenaar van het privé-gedeelte naar eigen goeddunken, doch met inachtneming van het in de volgende leden van dit artikel bepaalde verzorgd."----- Artikel 15 lid 2 wordt vervangen door een nieuw lid 2, luidende:----- "De vierde titel van het derde Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing."----- Aan artikel 15 lid 3 wordt een nieuwe zin toegevoegd luidende:----- "Deze toestemming wordt geacht te zijn verleend voor het zich thans in de tuinen van de appartementsrechten met indices 1 en 6 bevindende opgaande hout."----- 5. Aan artikel 17 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:----- "j. de kosten van waterverbruik door de eigenaars zolang zij daarvan niet afzonderlijk worden aangeslagen."----- 6. In artikel 18 lid 2 worden de woorden:----- "Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum", vervangen door: "met ingang van een nader door de vergadering vast te stellen datum wordt het aldaar bedoelde percentage vastgesteld door de vergadering van eigenaars."----- Voorts worden de woorden: "maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 be-								

doelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte" vervangen door "per de eerste dag van elk kwartaal aan de administrateur worden overgemaakt een/vierde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag bij welk bedrag gevoegd wordt één/vierde gedeelte."-----
Het boekjaar als bedoeld in artikel 18 lid 3 loopt gelijk met het kalenderjaar.-----

Aan artikel 18 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:-----

"7. Wanneer de schuld door een eigenaar niet wordt voldaan komen alle gerechtelijke en buiten-gerechtelijke kosten voor zijn of haar rekening."-----

7. De eigenaar van het appartementsrecht met index 6 is in de gemeenschap gerechtigd voor twintig/eenhonderd achttiende gedeelte.-----

De eigenaars van de appartementsrechten met indices 4 en 5 zijn in de gemeenschap gerechtigd ieder voor een en twintig/eenhonderd achttiende gedeelte.

De eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 en 3 zijn in de gemeenschap gerechtigd ieder voor negentien/eenhonderd achttiende gedeelte. -----

De eigenaar van het appartementsrecht met index 1, is in de gemeenschap gerechtigd voor achttien/eenhonderd achttiende gedeelte.-----

8. In artikel 20 lid 3 leze men in plaats van de woorden "De in lid 1 bedoelde verklaring zal...":Onverminderd het bepaalde in artikel 875m lid 3 Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring.."

9. Artikel 26 lid 1 wordt vervangen door een nieuw lid 1, luidende:-----

"Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd op een uitgebreide gevaren polis-opstalverzekering bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars.-----

Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten

Bewering:

De bewaarder,

7401 52 124
donderdag 9
maart 1967 Nijmegen

- tot het aangaan van verzekeringen tegen andere ge-
varen."-----
- Het minimumbedrag aan schadeverzekeringspenningen,
als bedoeld in artikel 26 lid 4 van het algemeen
reglement, bedraagt één duizend gulden.-----
10. Het bedrag van de boete, genoemd in artikel 27 lid
2 van het algemeen reglement, bedraagt ten hoogste
één duizend gulden.-----
11. Artikel 27 lid 3 wordt vervangen door een nieuw
lid luidende:-----
- "3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eige-
naar zijn financiële verplichtingen jegens de ver-
eniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet
of niet tijdig nakomt."-----
12. De comparant verklaarde bij deze op te richten de
vereniging als bedoeld in artikel 29 lid 1 van het
algemeen reglement. De naam van de vereniging zal
luiden: "Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Kor-
haanstraat 73 en 75 te Rotterdam" en is gevestigd
te Rotterdam.-----
13. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te
Rotterdam.-----
14. Het aantal eigenaars bedoeld in artikel 32 lid 3
van het algemeen reglement bedraagt drie.-----
15. Het maximum aantal stemmen als bedoeld in artikel
33 lid 3 van het algemeen reglement bedraagt zes,
met dien verstande dat per appartementsrecht één
stem kan worden uitgebracht.-----
16. Het bedrag bedoeld in het tweede lid van artikel
37 van het algemeen reglement bedraagt een duizend
gulden.-----
- Voor het doen van uitgaven die een bedrag van een
duizend gulden te boven gaan, is een besluit van
de vergadering nodig met inachtneming van het be-
paalde in artikel 37 lid 5 van het algemeen regle-
ment.-----

17. Het bedrag bedoeld in artikel 40 lid 4 van het algemeen reglement bedraagt vijfhonderd gulden.-----

18. De bedragen bedoeld in artikel 40 lid 5 van het algemeen reglement bedragen respectievelijk vijfhonderd gulden en vijfhonderd gulden.-----

De in dit aanvullend reglement genoemde bedragen zullen telkenjare op één januari voor het eerst op één januari negentienhonderd drie en tachtig worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie op de meest recente tijdsbasis zoals gepubliceerd door het Centraal bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, met dien verstande, dat de aldaar gevonden bedragen worden afgerond op ronde sommen van eenhonderd gulden (f 100,--) naar boven.-----

Annex 1 van het algemeen reglement is niet van toepassing.-----

-----WAARVAN AKTE,
in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.-----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkts voorlezing door de comparant, die mij, notaris, bekend is en mij, notaris, ondertekend.-----

(Getekend:) J.Th. Lamers, T. van Eijck. -----

Uitgegeven voor afschrift:

w.g. T. van Eijck.

Ondergetekende, Meester Theodorus Sijbrand Othmar Maria van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam en wonende aldaar, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

voorgenomen splitsing in

appartements rechten v.h. kad. perceel

Gemeente Charlois

Sectie H. nr 2891

dd. 29 december 1981

de notaris Mr. Th. S. O. M. van Eijck

w.g. T. van Eijck

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

2891

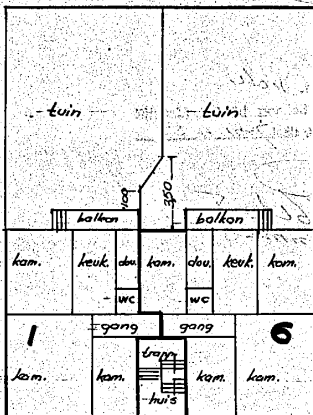
2089

silvatie school 1:1000

ruimte voor schoolgebouw

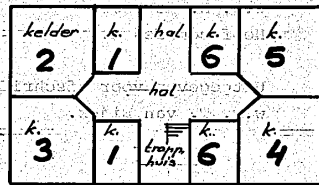
—loze kapruimte—
—2 ^e verdieping—
—1 ^e verdieping—
—begane grond—
—kelder—

doorsnede 1:200

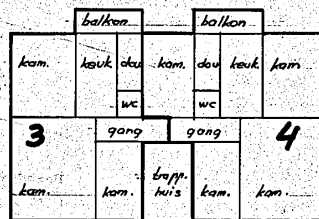


75°
begane grond 1:200

75°

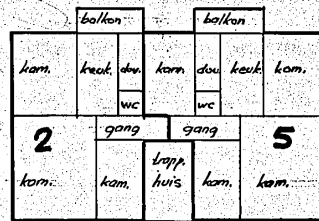


kelder 1:200



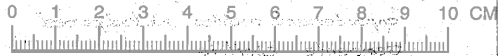
75°
2^e verdieping 1:200

75°



75°
1^e verdieping 1:200

75°



Complexaanduiding: 3481A

Rotterdam, 12 jan. 1982

De Hypotheekbewaarder

w.g. N. de Looze

Hoofdcommies A.

Uitgegeven voor afschrift:

w.g. T. van Eijck.

Ondergetekende, Meester Theodorus Sijbrand Othmar Maria van Eijck, notaris terstandplaats Rotterdam en wonende aldaar, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

Bewaring Rotterdam, nr. 1064

Deze kaart/dit stuk, behoort bij het afschrift

In bewaring genomen in deel 7401, nr. 52

De Bewaarder,

Voor deze,

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46108.pdf

083220.01/AK1/BR

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Bijzondere veilingvoorwaarden vastgesteld op eenentwintig september tweeduizend ----
drieëntwintig door mr Brian Rudie de Randamie, notaris te Rotterdam: -----

1. Algemene informatie -----

1.1 datum en plaats -----

De executoriale verkoop vindt plaats op **vijfentwintig oktober tweeduizend -----**

drieëntwintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30) in het Postillion ----

Hotel te 3316 EH Dordrecht, Rijksstraatweg 30, voor mij, notaris of voor een van de ----

andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, ----

hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van

een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. -----

De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven -----

website. Mocht er uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend worden -----

gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaats vinden wegens onvoorziene -----

omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen in verband met

Covid 19 en/of een andere calamiteit, dan zal de veiling louter via internet plaatsvinden --

en zal de wijziging zo spoedig mogelijk via de hierna omschreven website kenbaar -----

worden gemaakt. -----

Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven website. Deze -----

voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van ---

Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden. -----

1.2 registergoed -----

Het registergoed is: -----

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning ---

gelegen op de tweede verdieping met kelder en verder toebehoren, plaatselijk -----

bekend 3083 XJ Rotterdam, Korhaanstraat 75 C, kadastraal bekend gemeente -----

Charlois sectie H complexaanduiding 3481 A, appartementsindex 3, uitmakende ---

het negentien/éénhonderd achttiende (19/118) onverdeelde aandeel in de -----

gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het daarop staande gebouw, ---

plaatselijk bekend Korhaanstraat 73 ABC en 75 ABC te Rotterdam, ten tijde van de

splitting in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois sectie H ---

nummer 2091, groot twee are en tachtig centiare (2 a en 80 ca), -----

hierna te noemen: 'het registergoed'. -----

1.3 eigenaar/schuldenaar -----

Enz. -----

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden -----

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor -----

Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze -----

voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor -----

zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in -
de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De -----
Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf -----
december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's- -----
Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het -
kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken -----
Hypotheek 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor -----
Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. -----

1.12 uitoefening recht van parate executie -----

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader ----
moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar -
en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale ----
verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor -----
aansprakelijk houden. -----

2. Informatie over het registergoed -----

2.1 feitelijke objectinformatie -----

- milieu -----

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische
en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook 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. -----

Aan deze akte wordt gehecht het Bodemrapportage Omgevingsrapportage met datum ---
tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig van de Omgevingsdienst. -----
DCMR -----

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische
en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het -----
registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. In een Omgeving in kaart
rapport van de DCMR Milieudienst Rijnmond de dato drieëntwintig augustus tweeduizend
drieëntwintig staat woordelijk: "(Ondergrondse) tanks (0 gevonden)". Het is hem verder --
niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid
schadelijke materialen bevinden. -----

- funderingsinformatie -----

Aan deze akte is gehecht een funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden van het -
Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek in samenwerking met de Rijksdienst ----
voor Ondernemend Nederland waarop is aangegeven een inschatting van -----
funderingsproblemen. -----

Aan deze akte is gehecht een funderingskaart van het funderingsloket van de Gemeente
Rotterdam, waarop is aangegeven een inschatting van funderingsproblemen aan de ----
houten paalfundering. -----

- *energielabel* -----
Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed -----
geregistreerd. -----

2.2 juridische informatie -----

- *bestemming* -----
Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt -----
verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel -----
wordt aangegeven: woonfunctie. -----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning. -----
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning. -----

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen* -----
Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, -----
kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend. -----

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper ---
moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de ---
veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van
de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod. ----
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht ----
door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan
wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen* -----
Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in
de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit -----
informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee
heeft de verkoper bij de gemeente Rotterdam geïnformeerd naar de aanwezigheid van --
publiekrechtelijke beperkingen. -----

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Stadontwikkeling Afdeling ---
BWT Noord, met datum vijftien juni tweeduizend drieëntwintig, zijn er geen -----
publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem
geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is. -
De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze -----
informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke -----
beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven. -----

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de -----
beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij percelenveranderingen hebben --
overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers
na vandaag zijn voor risico van de koper. -----

- *appartementensplitsing* -----
De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in --

appartementenrechten bij akte van splitsing op zeventien maart negentienhonderd -----
tweeëntachtig verleden voor mr. Th.S.O.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam. Een
afschrift van die akte is overgeschreven in de openbare registers te Rotterdam op -----
zeventien maart negentienhonderd tweeëntachtig, in register Onroerende Zaken -----
Hypotheek 4, deel 7401, nummer 52. -----
Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van -----
Eigenaars Flatgebouw Korhaanstraat 73 en 75 te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, en
zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. De -----
vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer -----
63375222. -----
- verklaring vereniging van eigenaars -----
Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars: -----
1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat --
de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd. -----
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat --
de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars. -----
Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt. -----
- verwijzing notulen -----
In de van de vereniging van eigenaars ontvangen notulen de dato vijf juli tweeduizend ---
drieëntwintig staat het navolgende vermeld, woordelijk luidende: -----
"Besluitvorming omtrent aanpassen splitsingsakte" -----
Met meerderheid van stemmen 5/6 wordt het besluit aangenomen om de kapverdieping -
gelegen op de derde verdieping van het complex, bij de appartementen op de 2^e -----
verdieping (Korhaanstraat 73C met appartementsindex 4 en Korhaanstraat 75C met -----
appartementsindex 3) gevoegd worden. Hiermee verkrijgen de eigenaren van de -----
desbetreffende appartementenrechten het recht tot in gebruik name van de kapverdieping,
gelegen boven de desbetreffende appartementen, conform de nieuwe splitsingsakte en -
splitsingstekening. De splitsingsakte en splitsingstekening worden opgemaakt door -----
notaris Kantoor Ligthelm & Dekker Notarissen. De leden zijn tevens akkoord met de -----
verwachte kosten van circa €9.000,- -----
In aanvulling op de levering/toevoeging van de kapverdieping aan de bovengenoemde --
appartementenrechten, zal aan de kapverdieping een waarde moeten worden toegekend.
Over deze waarde zal overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, aangezien deze -----
kapverdieping nog niet in gebruik is en leeg staat. De overdrachtsbelasting zal voor -----
rekening komen van de eigenaren die het recht op ingebruikname van de kapverdieping
verwerven. Toekomstige onderhoudskosten aan het dak zullen tevens voor deze -----
eigenaren komen te vervallen. -----
Met meerderheid van stemmen 5/6 wordt besloten dat het -----
onderhoud/wijziging/vernieuwen m.b.t. de buitenkozijnen niet meer voor rekening van de
VvE als geheel zal komen te vervallen. Onderhoud/wijziging/vernieuwing m.b.t. de -----

*buitenkozijnen zal voor alle eigenaren afzonderlijk komen te vallen. De gewijzigde -----
splitsingsakte wordt opgemaakt door notaris Kantoor Ligthelm & Dekker Notarissen."* -----

2.3 gebruik -----

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende: -----

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de -----
eigenaar en zijn gezin. -----

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Burgerzaken en Belastingen,
met datum negentien juni tweeduizend drieëntwintig, staan er andere personen als -----
bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het ---
huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de ----
verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals ----
hierna omschreven. -----

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of
personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet ---
bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de -
wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij -----
onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot
ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de -----
voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor -----
rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de ---
koper tot ontruiming. -----

- bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding -----

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 -----
Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor
het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd. -----

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Rotterdam op -----
dertien september tweeduizend drieëntwintig. De door de voorzieningenrechter gegeven
ontruimingstermijn is voor wat betreft de bekende zakelijke huurder en de al dan niet ----
zakelijke (onder)huurders veertien dagen na betekening van de beschikking en is voor ---
wat betreft de bekende (onder)huurders zes weken na betekening van de beschikking. --
Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming
komt voor rekening en risico van de koper. De 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 de verkoper. -----

Verkoper zal trachten het registergoed te ontruimen en in beheer te nemen. -----

De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk -----
Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid
van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat -----

hiervoor is vermeld over de ontruiming. -----

Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats. -----

3. Financieel -----

3.1 kosten en heffingen -----

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een -----
onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke -----

Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening
gebracht: -----

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en
ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van
het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, ---
bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale
verkoop). Het honorarium van de notaris wordt ingeval van acceptatie door de
verkoper van een onderhandse bieding (aanvullend) verhoogd met zeshonderd
vijfenzestig euro en vijftig eurocent (€ 665,50) inclusief een en twintig procent --
(21%) Belasting Toegevoegde Waarde; -----

- de overdrachtsbelasting; -----

- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; -----

- de kosten van ontruiming na de aflevering; -----

- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is. -----

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor -----
onder a bedoeld zijn: -----

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld -----
op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk
Wetboek: tweeduizend achthonderd veertien euro en vijf eurocent (€ 2.814,05)
per één november tweeduizend drieëntwintig; -----

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum
van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en -----
lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper. -----

c. Volgens opgave van de betreffende instantie bedraagt de bijdrage aan de vereniging
van eigenaars: éénhonderd tweeëntwintig euro en vijfendertig eurocent (€ 122,35) --
per maand. -----

d. Er vindt geen verrekening plaats van de eigenaarslasten voor het registergoed per -----
vandaag, te weten: onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapslasten, -----
bijdrage aan de vereniging van eigenaars (behoudens voormelde achterstallige -----
bijdragen). -----

3.2 fiscaal -----

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

3.3 aanvulling op de AVVE -----

- a. De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de - navolgende bepaling, luidende: -----
"3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bieder op een veiling het recht heeft om -
vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor
een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren --
moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ----
ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt --
van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In
plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van
de onroerende zaak aan de bieder levert deze de zaak weer door aan de -----
uiteindelijke koper." -----
 - b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel -
3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven
de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten
de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald -----
worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek ---
bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. -----
 - c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest -
voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en --
vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete ---
wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete. -----
 - d. In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris ---
een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs -
met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00). -----
 - e. In afwijking van het bepaalde in de AVVE wordt hierbij bepaald dat: -----
 - (a) het afslagbedrag, zijnde de optelling van het bedrag in de eerste fase (opbod) -
en het bedrag in de tweede fase (afslag), de koopsom vormt. -----
 - (b) indien in de laatste minuut voor het einde van de Inzet een nieuw Bod wordt ---
gedaan, zal de Inzet automatisch naar twee minuten worden verlengd. -----
- 4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)** -----
Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden -----
- 4.1. De onderhavige veiling is een internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan -----
slechts via de website <https://www.bva-auctions.com> danwel www.vastgoedveiling.nl
plaatsvinden. -----
 - 4.2 Voor de definities van de diverse begrippen wordt verwezen naar de AVVE. -----
Daarnaast wordt in deze bijzondere veilingvoorwaarden verstaan onder: -----
 - a. bva-auctions.com: <https://www.bva-auctions.com> danwel -----
www.vastgoedveiling.nl, de algemeen toegankelijke veilingwebsite of een -----
daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke -----
veilingwebsite een bod via internet kan worden uitgebracht; -----

- b. NVV: Veilingnotaris B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met adres Kryptonweg 8, 3812 RZ Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72653337; -----
- c. Biedprotocol: de in het kader van het toezicht en de orde van de Veiling, ingevolge de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden, geldende regels betreffende de wijze waarop een Deelnemer zich dient te registreren, de wijze waarop het Bod dient te worden uitgebracht en hoe de Deelnemer en/of de biedingen worden gecontroleerd en alle overige op de Veilingwebsite vermelde uitleg over de Veiling en het doen van biedingen; -----
- d. Veilingwebsite: de website als hiervoor sub a bedoeld; -----
- e. Registratie: het geheel van de door NVV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijk persoon, personenvennootschap of rechtspersoon die via www.bva-auctions.com danwel www.vastgoedveiling.nl wil bieden, zoals opgenomen in de Algemene Gebruikersvoorwaarden bva-auctions.com en vermeld op de Veilingwebsite; -----
- f. Deelnemer: een natuurlijk persoon, die ten minste achttien jaar is, of een personenvennootschap of rechtspersoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op bva-auctions.com; -----
- g. Platformnotaris: de notaris die: -----
 - na afloop van de Veilingperiode het resultaat van de biedingen bevestigt, voor zover deze zijn gedaan met gebruikmaking van de door NVV ingerichte elektronische omgeving, die voor de Deelnemers en de veilingnotaris toegankelijk is via de Veilingwebsite; -----
 - controleert of zich gedurende de Veilingperiode onregelmatigheden op de in die elektronische omgeving casu quo de Veilingwebsite hebben voorgedaan, waaronder begrepen doch niet beperkt eventuele schending van geheimhouding; -----
- h. Vastgoedadviseur: de eventueel door de Verkoopster ingeschakelde vastgoedadviseur; -----
- i. Veiling: de executorialle verkoop van het Registergoed als bedoeld in artikel 514 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of artikel 3:268 lid 1 of lid 2 Burgerlijk Wetboek; -----
- j. Veilingperiode: de in de bijzondere veilingvoorwaarden en/of op de Veilingwebsite bekend gemaakte perioden waarbinnen Inzet en Afslag plaatsvinden en waarbinnen mitsdien een Deelnemer een bod kan uitbrengen; -----
- k. Begintijd: het aanvangstijdstip van Inzet; -----
- l. Eindtijd: het tijdstip waarop de Inzet eindigt, behoudens verlenging; de Inzet wordt automatisch met twee minuten verlengd indien er in de laatste minuut voor het einde van de Inzet een nieuw bod wordt gedaan, met dien verstande --

- dat de Inzet niet verlengd wordt indien de Inzet als gevolg van deze verlenging na de Veilingperiode eindigt; -----
- m. Definitieve Eindtijd: het tijdstip waarop de laatste verlenging van de Inzet moet - zijn geëindigd. -----
- 4.3.** In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een bidder alleen via internet -- worden geboden, zoals onder Biedprotocol vermeld op de Veilingwebsite. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een bidder op de op de Veilingwebsite voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de bidder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop -- hij klikt of drukt. -----
- 4.4.** 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. -----
- 4.5.** Er 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. -----
- 4.6.** 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. -----
- 4.7.** In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE geschiedt de afmijning door de bidder ----- elektronisch door te klikken of te drukken op het woord "MIJN". -----
- 4.8.** Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de bidder tijdens de afslag wordt ---- geklikt of gedrukt op het moment waarop een bidder kan afmijnen. -----
- 4.9.** De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod dient -- gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het (mobiele) telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het - verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch --- bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. -----
- 4.10** In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft ----- uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de - gunning: -----
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en ---

- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE. -----
Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing -----
(acceptatie door de Verkoopster) 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 een of meer -
anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. -----
- 4.11.**De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of -----
personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de -----
verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door --
hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de -
koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst
voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en --
hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van -
betaling te blijken. -----
- 4.12.**Door het uitbrengen van een bod verleent de Deelnemer, indien van toepassing, ----
mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of -----
personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de -----
medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten -----
kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de
inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van ----
veiling: -----
a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en -----
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) -----
waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling. -----
- 4.13.**Door het uitbrengen van een bod verleent de bieder, indien van toepassing, mede --
namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap -
als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde ---
van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel ---
samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces- ---
verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling: -----
a. te bevestigen dat de bieder 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. -----
- 4.14.Toezicht** -----
De Platformnotaris controleert aan de hand van een security audit of de NVV zich --
naar redelijkheid inspant om haar systemen te beveiligen tegen verlies van data ----

en/of tegen enige vorm van onrechtmatig gebruik en de hiervoor passende -----
technische en organisatorische maatregelen ten uitvoer legt, rekening houdend met
de ter zake geldende wettelijke vereisen en de stand van de techniek op dat -----
moment. De security audit wordt geactualiseerd zodra de Platformnotaris daartoe ---
aanleiding ziet, bijvoorbeeld naar aanleiding van wijzigingen die zijn doorgevoerd in
de door de Veilingwebsite ontsloten, door de NVV beheerde, elektronische -----
omgeving door middel waarvan de biedingen kunnen worden gedaan, -----

4.15. Aansprakelijkheid. -----

1. Een Deelnemer, een bidder, een Volmachtgever en/of de Koper hebben geen -
van allen aanspraak op vergoeding van schade of op enig ander recht jegens --
de Verkoopster, de Veilingnotaris, de Platformnotaris, de Vastgoedadviseur ----
en/of de NVV en/of door hen ingeschakelde derden uit hoofde van: -----
 - mededelingen ter zake het Registergoed, ongeacht of deze onderdeel ----
uitmaken van de informatie over het Registergoed; -----
 - het achterwege blijven van mededelingen; -----
 - een omstandigheid of een risico dat conform de Bijzondere -----
Veilingvoorwaarden voor rekening van de Koper komt; -----
 - verlies van data, schade aan bestanden, onrechtmatig verkregen toegang
tot computers of bestanden, via de Website verspreide virussen of andere
onrechtmatige programma's of bestanden, of enig ander gevolg van het ---
gebruik dat van de Website; -----
 - de inhoud van sites waarnaar door middel van een link op de Website ----
wordt verwezen; -----
 - schade, van welke aard ook, die partijen (zullen) lijden als gevolg van de --
deelname aan de Veiling of het gebruik van: -----
 - de Website; -----
 - enige andere door de NVV aangeboden dienst; en/of -----
 - de door de NVV verstrekte informatie; -----
 - eventuele tekortkomingen van deze derden die door de Verkoopster, de ---
Veilingnotaris, de Vastgoedadviseur en/of de NVV zijn ingeschakeld; -----
 - een Registratie die niet tijdig is afgerond om het door de bidder beoogde --
Bod uit te brengen; -----
 - enige vorm van vertraging of verstoring of vervorming van prestaties van --
de NVV als direct of indirect gevolg van overmacht of oorzaken buiten de de
invloedsfeer van de NVV, zoals maar niet uitsluitend: internetstoringen, ----
defecten in computer-, telecommunicatie- of andere apparatuur of in -----
software, stroomuitval en wanprestatie of onrechtmatige daden door -----
derden; -----
 - de afwezigheid van een permanente en/of gelijktijdige toegang tot internet
en/of de Website om mee te bieden; -----

- de snelheid van de internetverbinding van de bieder, alsmede storingen en uitval van deze verbinding. -----
- 2. Geen enkele medewerker van de Verkoopster en geen van de door de ----- Verkoopster direct of indirect ingeschakelde derden (daaronder begrepen de --- Vastgoedadviseur, de NVV en de Veilingnotaris), is gemachtigd om met ----- betrekking tot het Registergoed (garantie)verklaringen te verstrekken. De bieder en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens de ----- Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers of door de Verkoopster -- ingeschakelde derden (daaronder begrepen de Vastgoedadviseur en de ----- Veilingnotaris) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de informatie - met betrekking tot het Registergoed, noch dat hij niet voldoende in de ----- gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de ----- volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten. -----

5.1 schriftelijke verklaring -----

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor ----- biedingen moet worden gebruikt. -----

5.2 koopovereenkomst -----

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd. -----

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen. -----

5.3 waarborgsom -----

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van ----- toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom. -----

5.4 verzoekschriftprocedure -----

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de ----- koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te ----- leggen. -----
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de ----

- koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde -----
opschortende voorwaarde niet van toepassing. -----
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen -----
rechten aan deze koopovereenkomst ontfangen als de voorzieningenrechter deze ----
overeenkomst niet goedkeurt. -----
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de -----
koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de -----
bieder de waarborgsom geheel terug. -----

5.5 risico-overgang -----

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende --
zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto --
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving
van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek. -----

Instemming verkoper -----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Gijsbertha Seuneke-van de Kolk, -----
geboren in Haarlemmermeer op zeven april negentienhonderd vijftenzestig, werkzaam ten
kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam, -----
Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd
met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, -----
genoegzaam gebleken. -----

Ondertekening -----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en
is door mij, notaris, ondertekend om negen uur en vijftien minuten (09:15).

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46108_Kostenoverzicht_VN_Woning met betekening beschikking.pdf

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP VIA INTERNET

Object: **Korhaanstraat 75 C te Rotterdam**

Opgave per: 21 september 2023

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

De kosten overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Voorwaarden Voor Executieveverkoop (AVVE 2017), juncto artikel 3 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris	€ -	€ 4.416,50
Honorarium zuivering	€ -	€ p.m.
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€ 137,50	€ 137,50
Achterstallige waterschapslasten	€ p.m.	€ p.m.
Kadastrale recherches	€ -	€ 114,95
Kosten betekening beschikking	€ -	€ 463,64
Achterstallige kosten VVE	€ -	€ 2.814,05
Mutatiekosten VVE	€ 100,00	€ 121,00
Totaal excl. BTW	€ 237,50	
Totaal incl. BTW		€ 8.067,64

Specificatie overige kosten:

- Inzetpremie: 1% ten laste van verkoper
- Overdrachtsbelasting ([\(conform van toepassing zijnde regelgeving\)](#))
- Eventuele kosten akte de command (*indien mogelijk*)
- Bewaarloon over waarborgsom vanaf ontvangst tot Levering (*indien van toepassing*)
- Bewaarloon over de restant koopsom (*indien van toepassing*)

Betalingstermijnen

Betaling kosten en heffingen:

uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt.

Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:

uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt: 10% van de koopprijs.

Betaling koopprijs en de overigen nog niet betaalde heffingen en kosten:

uiterlijk zes weken na de dag van de gunning.