

Steurweg 146, 3192AH HOOGVLIET ROTTERDAM (43790)



Woonhuis
het woonhuis met tuin en verder toebehoren



Beschrijving

Het woonhuis met tuin en verder toebehoren, staande en gelegen te 3192 AH Hoogvliet / Rotterdam aan de Steurweg 146, kadastraal bekend gemeente Hoogvliet, sectie D, nummer 3153, groot één are en tien centiare (1 a 10 ca); alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.



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

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 6 februari 2019
Inzet	woensdag 6 februari 2019 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 6 februari 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Vendu Rotterdam Kipstraat 54 3011 RT Rotterdam
Kantoor	Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131 3022 CD Rotterdam T: 010 476 26 88 F: 010 477 12 02 E: info@fokkemalinssen.nl
Behandelaar	mw. mr. P. van Biezen/ mw. I. Bhawan

Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig
Kadastrale omschrijving	Gemeente Hoogvliet, sectie D, nummer 3153, groot één are en tien centiare (1 a 10 ca);

Milieuinformatie zie geupload document

Financieel

Lasten OZB (jaar 2018), € 144,25 jaarlijks
 Rioolrecht (jaar 2018), € 198,20 jaarlijks
 Waterschapslasten (jaar 2018), € 60,51 jaarlijks

Lasten (k.k.) Zie veilingvoorwaarden

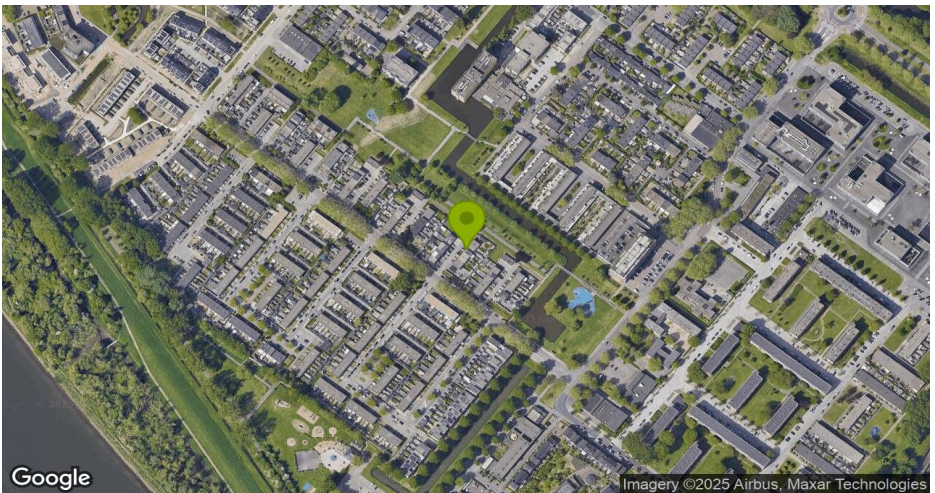
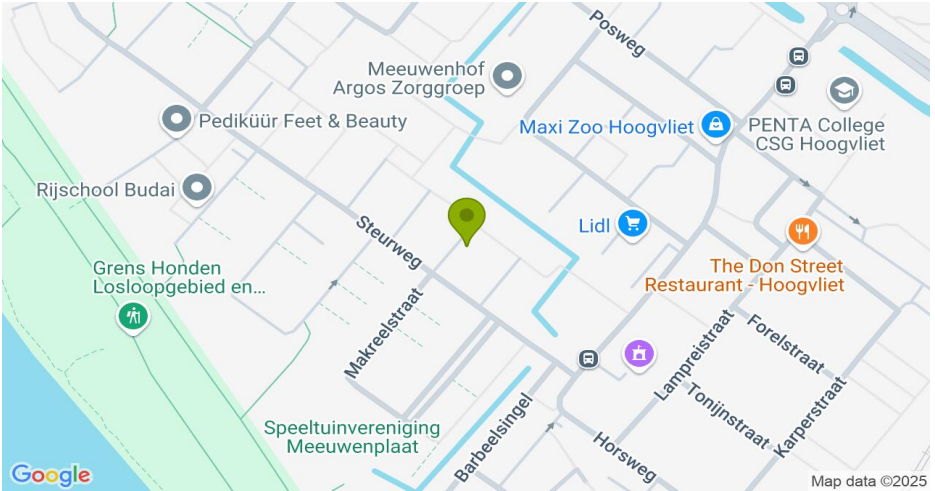
Bijzonderheden

Informatie huurbeding:

De voorzieningenrechter heeft op 25 januari jl. toestemming verleend om het huurbeding in te roepen tegen de onbekende huurders c.q. onderhuurders. De termijn waarbinnen geen ontruiming mag plaatsvinden is gesteld op 30 dagen na betekening van de beschikking, welke betekening heeft plaatsgevonden op 4 februari 2019.

De kosten van de veiling die voor rekening van de veiling koper bedragen circa € 5.500,= (wijzigingen uitdrukkelijk voorbehouden).

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



Kadastrale kaart

43790-kadastralekaart3192Steurweg.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: WebservicesNL



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	Sectie
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel
	Voorlopige kadastrale grens	Hoogvliet
	Administratieve kadastrale grens	D
	Bebouwing	3153
	Overige topografie	
	Voor een eenduidig uittreksel. Apeldoorn, 18 oktober 2018	
	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Drenk voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

43790_Opgave BAG.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Steurweg 146 Hoogvliet Rotterdam



Pand	
ID	0599100000058170
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1959
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	12-02-2015
Documentdatum	12-02-2015
Documentnummer	Corsanr.15/4770
Mutatiedatum	12-02-2015
Verblijfsobject	
ID	0599010000058170
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	66 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	15-06-1993

Documentdatum	01-01-1975
Documentnummer	B2--1170--91
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerd hoofdadres	0599200000468692
Gerelateerd pand	0599100000058170
Locatie	x:083854.350, y:430176.080

Nummeraanduiding

ID	0599200000468692
Postcode	3192AH
Huisnummer	146
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	12-03-2010
Documentdatum	12-03-2010
Documentnummer	B&W10/2145
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerde openbareruimte	0599300000003679

Openbare Ruimte

ID	0599300000003679
Naam	Steurweg
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1985
Documentdatum	01-07-1958
Documentnummer	Gem.blad 1958/129
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerde woonplaats	3083

Woonplaats

ID	3083
Naam	Hoogvliet Rotterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	18-02-2010
Documentdatum	18-02-2010
Documentnummer	Corsa nr. 10/532
Mutatiedatum	27-08-2010

Bronhouder

ID	0599
Naam	Rotterdam

Bijlage

43790_Opgave Bestemming.pdf

Opgave bestemming: Steurweg 146 te Hoogvliet



Bestemming in te zien op internetsite van de gemeente Rotterdam:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>, danwel de link via <http://www.rotterdam.nl/bouwen> (zie zelftoets).

Bijlage

43790_voorschriften 584 behorende bij de bestemmingplan.pdf



BESTEMMINGSPLAN

Hoogvliet-Maasranden



November 2008



Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

Hoogvliet-Maasranden

Opgesteld door:

dS+V
Ruimtelijke Ordening, bureau Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

Vastgesteld d.d. 19 maart 2009

Goedgekeurd d.d. 15 juni 2009

Onherroepelijk d.d. 21 augustus 2009

November 2008

INHOUD

- I Toelichting
- II Voorschriften
- III Bijlagen
- IV Kaarten (apart bijgevoegd)

I TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding	11
1.1. Aanleiding	11
1.2. Gekozen planopzet	11
1.3. Ligging en begrenzing	11
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	11
1.5. Beleidskader	12
2. Gebiedsomschrijving	17
2.1. Historie en karakteristiek	17
2.2. Archeologie	18
2.3. Huidig gebruik	19
3. Planbeschrijving	23
3.1. Inleiding	23
3.2. Ruimtelijke hoofdstructuur	23
3.3. Uitwerking van de deelplannen	25
4. Wonen	31
4.1. Ambities en uitgangspunten	31
4.2. Opbouw van de nieuwe woningvoorraad	31
5. Buitenruimte	33
5.1. Ambities en uitgangspunten	33
5.2. Water	33
5.3. Langzaam verkeer	33
5.4. Wijkparken	33
5.5. Spelen	33
6. Verkeer en vervoer	35
6.1. Ambities en uitgangspunten	35
6.2. Openbaar vervoer	35
6.3. Langzaam verkeer	35
6.4. Auto	35
7. Bedrijvigheid	37
7.1. Ambities en uitgangspunten	37
7.2. Hoofdstructuur	37
8. Voorzieningen	39
8.1. Detailhandel	39
8.2. Horeca	39
8.3. Woonwagencentrum	39
8.4. Sociaal-culturele voorzieningen	41
9. Water	43
9.1. Beleidskader Water	43
9.2. Samenwerking met de waterbeheerder	44
9.3. Huidige watersysteem	44
9.4. De wateropgave	45
10. Milieu	47
10.1. Beleid	47
10.2. Milieu effectrapportage	47
10.3. Milieuzonering	48
10.4. Geluid	49
10.5. Luchtkwaliteit	53
10.6. Bodem	59
10.7. Externe veiligheid – Maasranden	61

10.8. Flora en Fauna	68
10.9. Duurzaamheid	72
11. Sociale veiligheid en leefbaarheid	75
11.1. Algemeen	75
11.2. Functiemenging, locatie en bereikbaarheid	75
11.3. Differentiatie en flexibiliteit van woningen	75
11.4. Veiligheid	75
11.5. Leefbaarheid	76
12. Juridische aspecten	77
12.1. Juridische vormgeving	77
12.2. Uitbreiding/bebouwing op tuin en erf	77
12.3. Uitbreiding woning	78
12.4. Handhaving	79
13. Financiële uitvoerbaarheid	81
14. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	83
14.1. Vooroverleg	83
14.2. Eindverslag inspraakprocedures	94

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Na de vaststelling van de structuurschets *Maasranden* (24 februari 2000) is door het dagelijks bestuur van de deelgemeente Hoogvliet opdracht verleend voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan *Maasranden* omvat de twee meest zuidelijk gelegen wijken van Hoogvliet, *Zalmpmaat* en *Meeuwenmaat*. Beide wijken bevinden zich midden in een grootschalige herstructurering, welke op basis van het vigerende bestemmingsplan onmogelijk kan worden uitgevoerd. Het nieuwe bestemmingsplan, dat alle voorgaande bestemmingsplannen voor deze wijken vervangt, zal de fysieke metamorfose mogelijk moeten maken.

1.2 Gekozen planopzet

De voor het bestemmingsplan gekozen planvorm is tweeledig. Daar waar geen veranderingen worden voorgesteld of waar veranderingen zullen plaatsvinden op kleine schaal, is zij conserverend (gedetailleerd) van aard. Op de gronden waar de komende jaren ruimtelijke ingrepen zullen plaatsvinden en waar dientengevolge een nadere invulling noodzakelijk is, is juist gekozen voor een globale opzet.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Aveling, een belangrijke ontsluitingsweg binnen de deelgemeente Hoogvliet. De Aveling vormt daarmee de noordelijke begrenzing van het plangebied. De westkant wordt begrensd door de Groene Kruisweg, de verbindingsweg met Spijkenisse. Aan de oost- en zuidzijde treffen we een meer natuurlijke begrenzing. In het oosten het polderlandschap en in het zuiden de rivier de Oude Maas.



Ligging bestemmingsplan *Maasranden*

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "*Meeuwenmaat*", uitbreidingsplan in onderdelen, vastgesteld 17 januari 1957; het bestemmingsplan "*Meeuwenmaat*" (gemeente Poortugaal), vastgesteld 23 juni 1981 en het bestemmingsplan "*Zalmpmaat*", vastgesteld 25 augustus 1981.

1.5 Beleidskader

Voor een beschrijving van de toekomstige ontwikkelingen die van invloed zijn op Maasranden kan onderscheid worden gemaakt tussen toekomstige ontwikkelingen conform vastgesteld beleid en de mogelijke en/of gewenste toekomstige ontwikkelingen. Onderstaand is aangegeven welk ruimtelijk en sectoraal beleid van invloed is op het plangebied.

Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (vastgesteld door het parlement op 17 januari 2006) omvat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de komende decennia. Hiermee is het ruimtelijke beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De Nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordering'. De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten. Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt - anders dan tot nu toe het geval was - meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij burgers en betrokken partijen gelegd.

Als uitgangspunten van de Nota Ruimte gelden:

- ontwikkelingsplanologie;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- terugdringen van regelrictheid en vergroten van transparantie door deregulering;
- de uitvoeringsgerichtheid van het beleidsstuk.

Daar waar wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit gaat het in de visie van het Kabinet om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. *Gebruikswaarde* heeft betrekking op de mate waarin ruimte op een zodanige wijze voor verschillende functies kan worden benut dat zij elkaar versterken. *Belevingswaarde* betreft vooral de leefomgeving en heeft betrekking op cultureel besef en diversiteit, de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid. Bij *toekomstwaarde* gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo zal bijvoorbeeld gelden dat er géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ('de veroorzaker betaalt'). Tevens geldt als uitgangspunt dat decentrale overheden samen met marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de kosten van de benodigde groenvoorzieningen, verkeers- en vervoerontsluiting en andere investeringen die samenhangen met nieuwe bouwactiviteiten.

Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen.

Zowel de vier grote steden als de middelgrote steden hebben te maken met sociaal-economische en sociaal-culturele problemen, waardoor de leefbaarheid is teruggelopen. Bovendien bestaat er een tweedeling tussen een relatief arme multiculturele stad en een relatief rijk, autochtoon ommeland. De Nota schept voorwaarden om middengroepen voor de stad te behouden. Steden dienen veilig te zijn, een breed scala aan voorzieningen te kennen en meer variatie in het aanbod aan woningen te bieden. Van de totale uitbreiding van de woningvoorraad met 360.000 woningen voor 2030, moet 40 procent

plaatsvinden binnen het huidige stedelijke gebied. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en transformatie van steden is derhalve van grote betekenis. Daarbij dient ook voldoende aandacht te worden besteed aan ruimte voor (dag)recreatie. Provincie en gemeenten moeten daarom voldoende ruimte reserveren en creëren voor ontspanningsmogelijkheden.

Ruimte geven, bescherming bieden; een visie op de woningmarkt

Met “*Ruimte geven, bescherming bieden; een visie op de woningmarkt*” (juni 2006) geeft het Kabinet zijn visie op de woningmarkt en de agenda voor de toekomst. Op basis van deze visie zal het Kabinet het gesprek aangaan met gemeenten, corporaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties over de noodzakelijke vernieuwingen om de woningmarkt weer in beweging te krijgen en hoe deze kunnen worden gerealiseerd.

De visie geeft een schets van de problemen op de woningmarkt: stagnatie door stijgende prijzen in de koopsector en lange wachttijsten in de huursector, een tegenvallende nieuwbouwproductie, illegale onderverhuur. Met als gevolg dat bepaalde groepen (lagere inkomens, zorgbehoevenden en midden groepen die voor steden essentieel zijn) het moeilijk hebben om een woning te vinden. Daarnaast is er een grotere kloof tussen kopen en huren ontstaan en is de overstap van een huur- naar koopwoning voor steeds meer mensen te groot geworden. De problemen op de woningmarkt zijn niet in heel Nederland hetzelfde, er zijn grote regionale verschillen zichtbaar: niet overal is de woningmarkt even gespannen.

Deze problemen maken de beleidsopgave ingewikkeld: de onzekere toekomst vraagt om meer flexibiliteit, de groeiende diversiteit vraagt tegelijkertijd om meer maatwerk in het beleid.

Iedereen moet een woning kunnen vinden, zonder daarvoor in de rij te moeten hoeven staan, met een goede mix van woningen voor verschillende doelgroepen. De opgave is om te werken aan een meer ontspannen woningmarkt. Daarbij staan onderstaande 3 punten op de beleidsagenda voor de toekomst:

- actief bevorderen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn;
- beter afstemmen van de kwaliteit van woningen en woonomgeving op de woonwensen;
- verbinden van de gescheiden huur- en koopmarkten.

In de beleidsagenda worden richtingen geschetst om de lange termijn doelstelling uit de visie dichterbij te brengen: een beter werkende woningmarkt, zodat iedereen woonruimte kan vinden die past bij de eigen woonwensen en portemonnee. Hiermee biedt de visie een agenda voor de toekomst waarmee de korte en lange termijn visie kunnen worden verbonden.

Nota Belvédère

Het beleid in de Nota Belvédère (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en -planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Het centrale thema is ‘behoud door ontwikkeling’.

Provinciaal beleid

Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan regio Rotterdam, kortweg RR2020, bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadregio Rotterdam aangesloten gemeenten en een periode van vijftien jaar (2005-2020). Het RR2020 is twee plannen in één: een streekplan en een regionaal structuurplan. Beide vloeien voort uit de Wro. Het plan komt in de plaats van het Streekplan Rijnmond uit 1996.

Meer kwaliteit, meer variatie en meer tempo. Dat is de drievoudige boodschap van het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (kortweg RR2020). Op vele fronten zal de regio zich de komende periode ontwikkelen. Investerings in infrastructuur, woon- en werkgebieden en landschappen geven de regio Rotterdam de kans om mee te blijven groeien met de altijd aanwezige maatschappelijke en economische dynamiek.

Dit alles om voor zoveel mogelijk inwoners een geschikte baan, een geschikte woning en geschikte voorzieningen binnen de grenzen te hebben. De regio behoort tot de dichtstbevolkte gebieden van Europa en vormt de leefomgeving van ruim 1,2 miljoen mensen. Tegelijk is het een economische motor voor Nederland en kent het ecologische en landschappelijke waarden die de regio zelf overstijgen. In dat krachtenspel hebben de provincie Zuid-Holland en de stadsregio Rotterdam een uitgebalanceerd en ambitieus toekomstperspectief gemaakt, in samenwerking met vele andere betrokken partijen.

De ontwikkeling van de regio is een gezamenlijke opgave voor publieke en private partijen. De verantwoordelijkheid voor de projecten die uit RR2020 voortvloeien, is verdeeld over provincie, stadsregio en gemeenten, maar de uitvoering moet in veel gevallen gestalte krijgen in bredere maatschappelijke coalities. Tijdens de voorbereiding van RR2020 is veel overlegd met organisaties die een rol hebben in de ontwikkeling van de regio, zoals gemeenten, waterschappen en woningbouwcorporaties. De uitgangspunten en ambities van het plan zijn mede daarop gebaseerd en kunnen, naar de overtuiging van de stadsregio en de provincie, op een breed draagvlak rekenen.

De opgave voor de regio laat zich samenvatten in de 'tien punten voor de regio Rotterdam'. Deze bevatten de kern van de ruimtelijke ontwikkeling tot 2020: een krachtige ruimtelijk-economische structuurversterking en een belangrijke kwaliteitsverbetering van het woon- en leefmilieu.

Vijf punten zijn gebiedsgericht: de Noordas, de Zuidflank, Rotterdam Centrum, de B-driehoek en de Riveroevers. Het zijn zonder uitzondering integrale opgaven, maar elk van deze gebieden put zijn ontwikkelingskracht uit een versterking van de ruimtelijk-economische structuur. De andere vijf zijn thematisch: een trendbreuk in de herstructurering van oude wijken, een pro-actieve aanpak van de milieuproblematiek, een offensieve aanpak van de groenblauwe opgave, investeren in infrastructuur en knooppunten en het versterken van de Zuidvleugel van de Randstad. Dit zijn bepalende thema's voor de toekomst van de regio, die het RR2020 in een integraal, ontwikkelingsgericht perspectief zet.

Nota Regels voor ruimte

De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt samen met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Hierbij wordt er ruimte gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

De nota bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe GS met planbeoordeling willen omgaan. Gezien het feit dat de nota alleen de regels geeft die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn, wordt bij de plantoetsing uitgegaan van één hardheidsgradering. Dit betekent dat bij afwijking van de regels uit het toetsingskader in beginsel goedkeuring wordt onthouden aan (onderdelen van) het vastgestelde bestemmingsplan. De nota is onderverdeeld in de onderdelen: algemeen; economie, mobiliteit en samenleving; landelijk gebied; milieu; water en cultureel erfgoed.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)

De CHS (provincie Zuid-Holland, 2002) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Deze CHS legt een basis voor lokaal ruimtelijk beleid en vormt een toetsingsinstrument voor de provincie voor de gemeentelijke plannen.

Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)

Het gemeentelijk structuurplan RPR 2010, in maart 2001 door de gemeenteraad vastgesteld, heeft de gemeente Rotterdam het kader om gericht aan de stad te werken.

Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Het havengebied ten westen van de Maastunnel (de Schiehaven-Müllerpier uitgezonderd) komt hierin niet aan de orde. Evenmin gaat het plan uitgebreid in op de ruimtelijke planvorming in de regio. Hiervoor bestaan andere plannen, zoals het Havenplan, het Streekplan van de provincie Zuid-Holland, het ROM-Rijnmond-programma en het rapport 'De Haalbare Kaart', dat zich richt op de ruimtelijk-strategische opgaven in de Stadsregio Rotterdam. Wel komen in het RPR 2010 de raakvlakken met het havengebied en de regio aan de orde. Het RPR 2010 geeft voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen aan.

Waterplan Rotterdam 2000-2005

Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat bepleit in haar Vierde Nota Waterhuishouding (Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, 1997) om gebiedsgericht een nota met een gemeenschappelijke visie over de waterhuishouding op te stellen. Het betreft een gemeenschappelijke visie van de gemeente, de waterschappen en andere actoren in het veld van de waterhuishouding. Het Waterplan Rotterdam 2000-2005, vastgesteld in oktober 2000, is zo'n nota voor het stedelijk gebied van Rotterdam. Deze is gebaseerd op een integrale beschouwing van het systeem van oppervlaktewater en ondiep grondwater en het afvalwatersysteem vanaf inzameling en tot en met de zuivering. Het is deze nota waaraan de gegevens en het beleid in de planbeschrijving in hoofdstuk 9 "Water" zijn ontleend.

Monumentenverordening Rotterdam 2003

Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten. Een van de instrumenten voor de uitvoering van het monumentenbeleid is de Monumentenverordening Rotterdam 2003.

Beleidskader voor regulering van verkooppunten voor consumentenvuurwerk 2006-2011

Het beleidskader voor vuurwerk is vastgesteld op 11 juli 2006. Het maximum aantal verkooppunten voor de verkoop van consumentenvuurwerk voor heel Hoogvliet is vastgesteld op 5. Een verkooppunt voor vuurwerk is alleen toegestaan binnen de bestemming "Detailhandel" en "Bedrijven". In het bestemmingsplan Maasranden is maar 1 verkooppunt toegestaan.

Overig (deel-)gemeentelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de deelgemeente Hoogvliet is hoofdzakelijk gericht op verbetering van het huidige woon- en leefklimaat. Eén van de voornaamste speerpunten binnen dit beleid is de ontwikkeling van meer (grondgebonden) woningen die beter aansluiten op de huidige woonwensen. Daarnaast wordt gestreefd naar behoud van het groene karakter van de wijk en de uitbreiding van het oppervlaktewater. Voor het plangebied Maasranden komt het één en ander mede voort uit:

- Masterplan oevers Oude Maas; dS+V; mei 2003.
- Structuurschets Maasranden; dS+V; februari 2000.
- Milieubeoordeling Hoogvliet 2007; Milieuonderbouwing voor de bestemmingsplannen Oudeland, Noordwest, Gadering-Tussenwater, Stadshart en Maasranden, versie 7; DCMR Milieudienst Rijnmond; 1 augustus 2007.
- Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur Maasranden; Cornelis Los; Januari 1999.
- Ontwikkelingsplan voor het Oedevlietseparkgebied; Kuiper Compagnons; april 2000.
- Naar een duurzame wijkvernieuwing in Hoogvliet; milieu-inzet voor Hoogvliet en Milieu-inzet Hoogvliet+; Gemeentewerken Rotterdam afd. Milieubeleid; resp. september 2000 en januari 2003.
- Ontwikkelingsvisie Hoogvliet. Bestaande uit:
 - o hoofdnootie; vastgesteld mei 2001 (m.u.v. par. 3.22/3.23); dS+V;
 - o hoofdnootie; vastgesteld november 2001 (par 3.22/3.23); dS+V;
 - o voegen en samenhang; vastgesteld mei 2001; dS+V;
 - o wonen; vastgesteld mei 2001; dS+V;
 - o milieu; vastgesteld mei 2001; dS+V;
 - o buitenruimte; vastgesteld november 2001; dS+V;
 - o verkeer; vastgesteld november 2001; dS+V;

- Volkshuisvestingsmonitor Hoogvliet; dS+V; halfjaarlijks sinds januari 2002.
- Speelbeleidsplan Hoogvliet; dS+V; 21 februari 2002.
- Masterplan buitenruimte; dS+V; juni 2002.
- Ruimtelijk Raamwerk Meeuwenplaat, oktober 2003.
- Logica Hoogvliet, december 2002.
- De Groene Voegen in Hoogvliet, november 2003.
- De Groene Gordel in Hoogvliet, maart 2004.
- Groenstudie Hoogvliet, december 2004.
- Stedenbouwkundige Programma's van Eisen (spve):
 - o Noorderbaken, april 2002.
 - o Dijkzone, november 2004.
 - o Alverstraat, november 2003.
 - o Buurtsteunpunt Meeuwenplaat, november 2003.
 - o Brasemstraat, april 2004.
 - o Makreelstraat, april 2004.
 - o Dura Coignet Fase 1, september 2003.
 - o Centrum Zalmplaat, november 2004.
 - o Flamingo, november 2003.
 - o Rietkamers, april 2005.
 - o Tarbotstraat, oktober 2005.

2. Gebiedsomschrijving

2.1 Historie en karakteristiek

De ruimtelijke structuur van Hoogvliet is in sterke mate bepaald door de ontstaansgeschiedenis, met name de periode tussen 1940-1965. Hoogvliet kent een lange geschiedenis, die teruggaat tot in de ijzertijd (800 voor Christus). Tot het begin van de jaren vijftig was Hoogvliet een klein dorp dat leefde van landbouw en visserij. De eerste grootschalige en snelle verandering van het gebied ving aan na de vestiging van de Bataafische Petroleummaatschappij (Shell) tussen Hoogvliet en Pernis in 1936. Na de oorlog werd uitbreiding op grotere schaal noodzakelijk. In 1947 annexeerde het Rotterdamse gemeentebestuur het dorp Hoogvliet en werd het aangewezen als locatie voor de bouw van zo'n 15.000 woningen voor zo'n 37.000. In 1951 werden de eerste plannen op de kaart gezet in het zogenaamde Uitbreidingsplan Hoogvliet in onderdelen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten van Hoogvliet zijn tot stand gekomen door de uit Engeland overkomen ideeën over de 'New Town' (oftewel Satellietstad) van Ebenezer Howard. Hoewel Hoogvliet eigenlijk de eerste echte satellietstad van Nederland moest worden, is dat er nooit van gekomen. Wel werd Hoogvliet een groene forensennederzetting, hoofdzakelijk opgezet met het oog op het creëren van een nieuwe woonomgeving voor de arbeiders in de aangrenzende industriegebieden.

Er zijn verschillende ontwerpen voor Hoogvliet gemaakt. Het uiteindelijke plan heeft een concentrische opzet: rond een centrum liggen in de ring de vijf wijken. Tussen de wijken liggen brede groene ruimtes, de zogenaamde groene voegen. Deze scheiden de wijken, herbergen de wijkontsluitingswegen en geven Hoogvliet het haar zo kenmerkende groene karakter. De opbouw is getrapd; woning-buurt-wijk-stadsdeel, waarbij de wijk de belangrijkste schakel vormde. Iedere wijk kreeg in de kern zijn eigen voorzieningen als scholen en winkels.

Iedere woonwijk zou ruimte bieden aan zo'n 3000 woningen en voorzieningen zoals scholen en winkels met een buurtverzorgend karakter. Voor de overige functies waren de bewoners aangewezen op het nabijgelegen stadshart of de regionale centra. De wijken waren ruim en open van opzet. Kenmerkend is dat elke wijk is opgebouwd uit zogenaamde 'stempels': samengestelde complexen van verschillende hoogtes met daartussen groene ruimtes en gemeenschappelijke tuinen. Door herhaling van de stempels ontstond een samenhangend ontwerp voor de wijk met een continue openbare ruimte.

Het groen werd onderverdeeld in een drietal zones: de Groene Gordel, de groene voegen en het groen in de wijken zelf. Deze hadden ieder hun eigen opzet en functie. De Groene Gordel werkt als buffer tussen Hoogvliet en haar industriële omgeving (Shell Vondelingenplaat, scheepvaart Oude Maas, snelweg A15), de groene voeg fungeert als bed voor de hoofdontsluitingswegen van Hoogvliet en vormt een grens tussen de diverse wijken. Tenslotte bestaat er op wijkniveau nog het groen in de buurten zelf.

Karakteristieken van de wijk Meeuwenplaat (1954-1970) – 3060 woningen

De wijk Meeuwenplaat is als één coherent ontwerp tot stand gekomen. Meeuwenplaat wordt gekenmerkt door een uitsortering van verschillende bouwvormen: de gestapelde middelhoogbouw is gepositioneerd langs de twee buitenranden van de wijk, het middengebiet bestaat geheel uit laagbouw. De wijk is gegroepeerd rond een centrale groenzone, die wordt doorkruist door een strak vormgegeven vijfverpartij. Het collectieve groen dringt als vingers door tussen de eengezinshuizen die alle zijn voorzien van een eigen tuin, om tot in de gezamenlijke groene ruimten tussen de etagebouw in te kruipen. De overgang tussen de parallel gepositioneerde hoogbouwstraken die grenzen aan het sportcomplex en de rest van de wijk is geleidelijker; de tweede serie hoogbouwflats staat niet haaks, maar schuin t.o.v. de rest van de bebouwing. Door het laagbouwgedeelte meandert de Meeuwenweide, een ruime groenzone die de ruimtelijke verbinding legt tussen het beoogde stadscentrum en de rivier.

Karakteristieken van de wijk Zalmpaat (1956-1967) – 3500 woningen

In 1947 werd een algemeen bodemonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat de Meeuwenplaat en de Zalmpaat zeer geschikt zouden zijn voor lichte gebouwen (laagbouw) gefundeerd op staal. Enkele delen waren zelfs geschikt voor drie en vier etages op staal. Er zijn verschillende ontwerpen voor gemaakt (1956 Gorter, 1957 Lotte Stam-Beese).

Gemeentelijk ontwerper L. de Waard maakte in het najaar van 1957 een plan voor Zalmplaat, dat werd gerealiseerd. In dit ontwerp ligt de middelhoogbouw centraal, de laagbouw aan de randen. Nagenoeg een omkering van het plan voor Meeuwenplaat. Het centrumdeel van Zalmplaat is grotendeels ingevuld met Dura Coignetwoningen. De route naar de oevers van de Oude Maas is herkenbaar aan de afwijkende bestrating. Door het achterwege blijven van de aanleg van grote delen van de omringende infrastructuur zijn de randen van Zalmplaat restruimtes gebleven. Na afronding van de wijk zijn op een aantal plaatsen in de rand woningen toegevoegd.

Belangrijke karakteristieken zijn: het groene stadsbeeld, de autonomie en samenhang van de wijken (o.a. de routes door wijken), nieuwe woonverkavelingen, de architectuur in de openbare ruimte.

2.2 Archeologie

Beleidskader

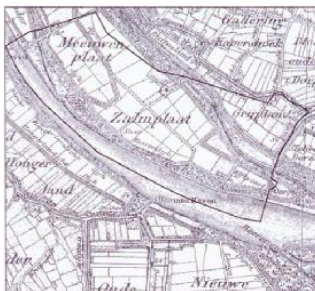
Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is:

- te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
- te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

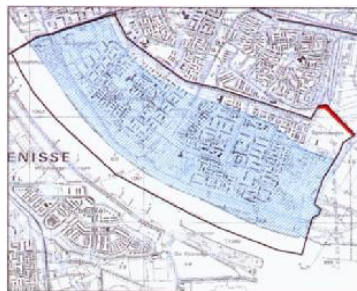
De gemeente Rotterdam werkt momenteel aan een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zullen worden in de gemeentelijke monumentenverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

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

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



Het plangebied Maasranden geprojecteerd op de oudste topografische kaart van circa 1850



Het plangebied, met daarin aangegeven het tracé van de Welhoeksedijk en het gebied met geulafzettingen

Bewoningsgeschiedenis

Over de bewoningsgeschiedenis van plangebied Maasranden in de prehistorie, de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus), de Vroege Middeleeuwen (350-1000) en Late Middeleeuwen A (1000-1250) is weinig bekend. Buiten het plangebied zijn evenwel in dit deel van Rotterdam wel vindplaatsen bekend uit genoemde perioden. Vanwege de aanwezigheid van laat-middeleeuwse geulafzettingen (Duinkerke III) in een groot deel van het plangebied zullen eventueel aanwezige archeologische waarden geïsoleerd zijn. Alleen aan de noordrand van het plangebied (Aveling) kunnen bewoningssporen uit genoemde perioden nog *in situ* voorkomen. Een deel van het bestemmingsplangebied maakt deel uit van het rond 1180 ingedijkte land Welhoek. De dijken werden als woonplaats benut. Voor het plangebied geldt dit voor de Welhoeksedijk.

Archeologische verwachtingen

Gelet op de aanwezigheid van laat-middeleeuwse geulafzettingen in het grootste deel van het plangebied zijn de archeologische verwachtingen niet hoog. In een zone aan de noordzijde van het plangebied is de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden groter. Middeleeuwse bewoningssporen zijn in het bijzonder ook te verwachten ter weerszijden van de Welhoeksedijk.

Aanbevelingen

Voor de zone met het tracé van de Welhoeksedijk (gebied A op de plankaart) geldt een vrijstellingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- respectievelijk graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m² en die tevens dieper reiken dan 2,00 meter boven NAP.

Voor de rest van het bestemmingsplangebied (gebied B op de plankaart) geldt een vrijstellingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- respectievelijk graafwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 1,50 meter beneden NAP.

2.3 Huidig gebruik

Ruimtelijke hoofdstructuur

Maasranden bestaat uit de wijken Meeuwenplaat en Zalmplaat. Beide woongebieden zijn als herkenbare eenheden vormgegeven. Ze zijn opgebouwd uit een mengeling van gestapelde en grondgebonden woningen. Elke wijk heeft haar eigen voorzieningen, zoals een eigen winkelcentrum, basisscholen en voorzieningen voor sport en spel. De randen van de twee wijken worden gevormd door een aantal groene openbare ruimten, de zogenaamde 'voegen'. Aan de zuidrand ligt de Oude Maas met haar uiterwaarden. Deze zone heeft een hoge recreatieve en ecologische waarde. Aan de noord- en westzijde liggen twee belangrijke ontsluitingswegen; de Aveling en de Groene Kruisweg. Aan de oostzijde begint de polder van Albrandswaard. De Meeuwenplaat en de Zalmplaat worden van elkaar gescheiden door een gedeeltelijk boven- en gedeeltelijk ondergrondse metro. De metro-zone vormt tevens een herkenbare groene voeg. Het metrostation Zalmplaat ligt tussen beide wijken in. Momenteel ligt het station wat verscholen in de wijk en staan de woningen op ruime afstand.

Woningvoorraad

Een groot deel van de woningvoorraad binnen Maasranden is verouderd en voldoet niet aan de huidige eisen van de markt. Gechargeerd is in Maasranden een tweetal woningtypes te onderscheiden; de klassieke 70-er jaren eengezinswoning en de portieketageflat. Het herstructureringsprogramma voor Hoogvliet omvat de sloop van zo'n 30% van de totale woningvoorraad, ruim 4700 woningen. Dit zijn voor het overgrote deel goedkope meergezinswoningen. Maasranden neemt hiervan ruim de helft voor haar rekening. In totaal zullen hier 2.400 woningen gesloopt worden, waarvan ca. 1750 woningen in Meeuwenplaat en ca. 650 woningen in Zalmplaat. Het gaat hier bijna zonder uitzondering om de gestapelde woningen, zonder lift die gesloopt zullen worden.

Buitenruimte

Hoogvliet is een groene deelgemeente. Ook Meeuwenplaat en Zalmplaat zijn ruim en groen van opzet. Dit wordt mede bepaald door de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Hoogvliet. Hierin wordt het groen verdeeld in drie zones. De groene ring rondom Hoogvliet, de voegen tussen de wijken en de buitenruimte binnen de wijken zelf. In grote lijnen komen deze zones overeen met de beheersmatige indeling; natuurlijk in de groene ring, extensief in de voegen en intensief in de wijken. Op de Meeuwenplaat is de Meeuwenweide een grote centrale ruimte en op Zalmplaat is dit de weide naast de Zalmstek.

Monumenten

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen - behoudens de planologische bescherming die overeenkomstig de Monumentenwet (1988) dient te rusten op een beschermd dorps- of stadsgezicht. Dit in het plangebied geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig.

In het plangebied zijn Beeldbepalende objecten (BO) aanwezig. Dit zijn objecten die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar wel van monumentale waarde zijn. Ten aanzien van beeldbepalende objecten zijn geen juridische consequenties verbonden in de voorschriften.

Er bevinden zich een aantal beeldbepalende objecten in het plangebied:

Adres	Naam/functie	Architect	Bouwjaar
Groene Kruisweg 950, 952, 954	Burgknechtenwoning	H.M. Henket	1903-1904
Kruisnetlaan 209	Kerk	R.H. Fledderus	1964-1966
Kruisnetlaan 410-894	Ouderenhuisvesting	A. Krijgsman en J. van Duin	1970-1974
Posweg 99	Kerk	P. Zandstra	1962-1965
Baarsweg 2	Woonhuis	Van den Broek & Bakema	1958-1961

Verkeer en vervoer

Meeuwenplaat en Zalmplaat zijn rustige woonwijken, waar voetgangers en fietsers zich veilig kunnen verplaatsen. Voor auto's is voornamelijk voldoende parkeergelegenheid, maar de druk op straat wordt groter.

De bus rijdt een vaste route door Maasranden, waarbij een aantal belangrijke activiteitscentra worden aangedaan (met name de verzorgingstehuizen). De metrolijn geeft Maasranden een directe openbaar vervoersverbinding met het centrum van Rotterdam. Deze potentie wordt echter niet voldoende uitgebuit. De interne wijkroutes leiden niet direct naar het station, waardoor deze als niet veilig wordt ervaren.

Bedrijvigheid

Zalmplaat en Meeuwenplaat zijn typische woonwijken en er is dan ook niet veel bedrijvigheid te vinden. De aanwezige bedrijven zijn in drie typen te onderscheiden:

- bedrijven aan huis (concentraties bij de Bongweg en Kaar/Vleugel in Zalmplaat);
- concentraties van bedrijven (met name nabij winkelcentra in de vorm van bedrijvenstrips);
- solitaire bedrijfsvestigingen (verspreid in de wijken).

Werkgelegenheid wordt voorts geboden in de tertiaire sector (verzorgingstehuizen in diverse soorten).

Voorzieningen

De detailhandel in Hoogvliet is hiërarchisch van opzet. In het centrum van Hoogvliet ligt het belangrijkste winkelcentrum, de Binnenban. Deze kent een breed aanbod aan voorzieningen: detailhandel, horeca, verzorgende functies, bedrijfs- en kantoorgebouwen. Daarnaast heeft iedere wijk in Hoogvliet een eigen winkelcentrum, de zogenaamde 'buurtsteunpunten'.

De detailhandel in Maasranden wordt geconcentreerd in twee buurtsteunpunten. In de Zalmplaat is dit 'In de Fuik' en in de Meeuwenplaat is dit de Lengweg. Het buurtsteunpunt aan het Zeeltplein in de Meeuwenplaat zal worden vervangen door woningbouw.

De belangrijkste reden van het afstoten van het Zeeltplein als buurtsteunpunt is dat de genoemde hiërarchische opzet van de detailhandel enigszins is achterhaald. Het gedrag van de consument is veranderd, waardoor de gerichtheid op de winkels in de nabijheid niet meer vanzelfsprekend is. Bovendien is het centrum verouderd en heeft te kleine winkelruimten en onvoldoende parkeerplaatsen.

De afstand tot de enige trekker (de supermarkt) is te groot.

'In de Fuik', het buurtsteunpunt van de Zalmplaat, is het grootste winkelcentrum in Maasranden. De branchering is redelijk compleet. Distributie-planologisch is er ruimte voor een tweede supermarkt, die

de wervingskracht van het centrum kan vergroten en die complementair is aan het bestaande aanbod. Daarnaast is er ruimte voor extra vierkante meters detailhandel, niet zijnde een supermarkt.

Momenteel is in Meeuwenplaat sprake van horecavoorzieningen op de volgende plekken: Zeeltplein, Horsweg/Barbeelsingel en Lampreistraat. Daarbij is het Zeeltplein sterk oververtegenwoordigd en niet van hoge kwaliteit. In de Zalmplaat bevinden zich horecavestigingen in het winkelcentrum 'In de Fuik' en in de Zalmstek. Concentratie van horeca op buurniveau is vaak niet nodig. Sterker nog, lokaliseren van horeca op plekken waar een goede combinatie met buitenruimte en recreatie kan worden gelegd, verdient de voorkeur.

Binnen Maasranden is een groot aantal accommodaties te vinden ten behoeve van onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen. In de oorspronkelijke opzet van de wijken zijn de welzijns- en onderwijsvoorzieningen geconcentreerd in herkenbare zones, centraal gelegen in de wijken. Op de Meeuwenplaat zijn die stroken gelegen langs de Posweg en de Lengweg. Op de Zalmplaat betreft het de Gebbeweg en de Aalreep. Later is nog de Zalmstek in gebruik genomen aan de zuidzijde van het winkelcentrum In de Fuik. In de wijken is sprake van een ruim aanbod van voorzieningen. Een deel van de schoolgebouwen heeft een andere bestemming gekregen. Sommige voorzieningen zijn gehuisvest in semi-permanente gebouwen.

3. Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden op basis van de ontwikkelingsvisie Hoogvliet, de structuurschets Maasranden en het Ruimtelijk Raamwerk Meeuwenplaat, de voor het bestemmingsplan relevante ontwikkelingen beschreven, met de bijbehorende motivering. Het gaat daarbij vooral om ontwikkelingen waarbij nieuwbouw of functieveranderingen aan de orde zijn. Uit hoofdstuk 2 is reeds gebleken dat de komende tien jaar een aanzienlijk deel van de woningbouw van Maasranden zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Alvorens wordt ingegaan op de uitwerking van de afzonderlijke projecten volgt eerst een opsomming van de gevolgen voor de ruimtelijke hoofdstructuur.

3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

De hoofdopzet van de wijken Meeuwenplaat en Zalmpaat blijft in essentie gehandhaafd: beide wijken blijven als ruimtelijke eenheden herkenbaar in Hoogvliet en beide wijken behouden hun eigen voorzieningen en winkelcentra. De groene voegen rondom de wijken, zo belangrijk voor de herkenbaarheid, blijven eveneens gehandhaafd. Ook behouden zij ieder hun huidige groene karakter, evenals de functie van wijkontsluitingsweg. De Oude Maas met haar grienden en waterkering blijft een belangrijke recreatieve zone met groene uitstraling en hoge natuurwaarden.

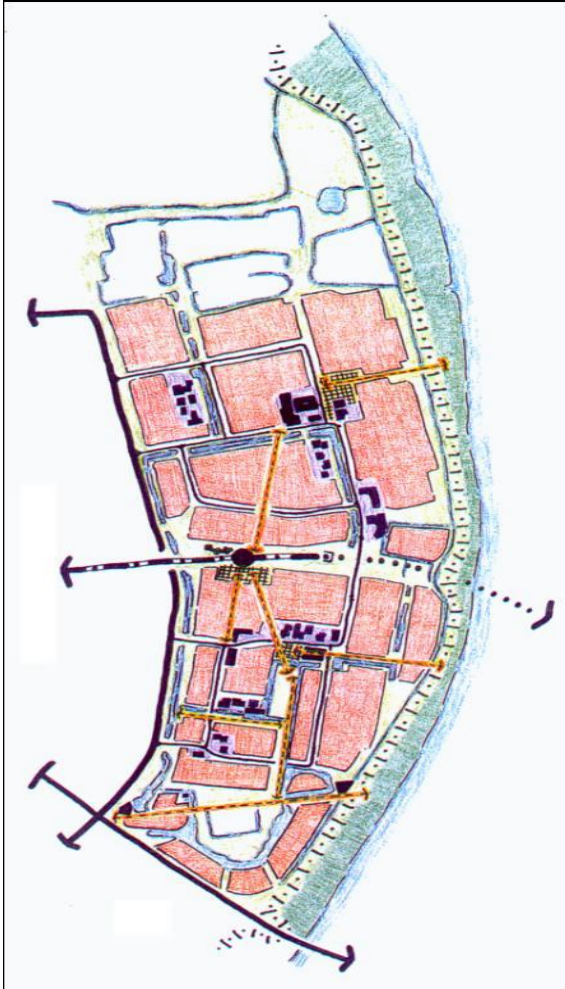
Toch gaat in de wijken het één en ander veranderen. De belangrijkste wijzigingen in ruimtelijke structuur zijn de volgende:

- De monotonie in woontypes, architectuur en woonmilieus zal worden doorbroken en er zal veel meer samenspel ontstaan tussen de verschillende woonbuurten met een eigen uitstraling. De genoemde locaties behouden overwegend een woonfunctie, maar zullen wel een ander karakter krijgen.
- Er wordt gewerkt aan een belangrijke langzaam verkeersroute, dwars door Maasranden. Deze wordt in het bijzonder gericht op metrostation Zalmpaat en zal de meest belangrijke plekken binnen Meeuwenplaat en Zalmpaat op een snelle en comfortabele manier met elkaar verbinden, zoals winkels, scholen, buurtcentra, parken en het metrostation.
- Het karakter van de buitenruimte zal veranderen. De nieuwe woningen zijn groter dan de oude, het aandeel gestapelde woningen wordt kleiner, de parkeernorm hoger en er wordt meer oppervlakte toegevoegd. Al deze factoren zullen er toe leiden dat we het huidige beeld van het alomtegenwoordige groen zullen kwijt raken. Hiervoor in de plaats komt een groenstructuur die meer uitgaat van een aantal grote, belangrijke openbare pleinen en parken, die hecht met elkaar en de omgeving worden verbonden door een stelsel van lanen, singels en routes voor het langzaam verkeer.
- Er wordt meer oppervlaktewater toegevoegd, hetgeen zeker zal leiden tot een verandering in het beeld en de structuur van Maasranden. In overleg met Gemeentewerken en het Waterschap is het deelgemeentelijk Waterplan Hoogvliet opgesteld, waarin wordt aangegeven op welke plaatsen het water wordt toegevoegd (zie hoofdstuk 9 Water). Voor Maasranden zal dit extra oppervlaktewater voor het overgrote deel worden gerealiseerd in het Oedevlietsepark, de nieuwe woonbuurt aan de noordwest-zijde van Maasranden;
- In het natuurgebied Visserijgriend langs de Oude Maas wordt een getijdengeul aangelegd. In concreto gaat het om de verbreding van een bestaande teensloot en de verbinding ervan met de Oude Maas, zodat grote delen van de Visserijgriend opnieuw onder invloed van het getij komen. Het initiatief om een getijdengeul aan te leggen betreft een samenwerking tussen deelgemeente Hoogvliet, ARK Natuurontwikkeling, Rijkswaterstaat, Deltanatuur en Stichting Het Zuid-Hollands Landschap.

Eerst zullen de nodige vergunningen/ontheffingen verleend moeten zijn. De betrokken partijen verzorgen de

aanvraag ervan, zoals de ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, alsmede de ontheffing op grond van de Keur van het waterschap, de vergunning op grond van de Wet Bodembescherming en de Wet Bescherming Rijkswaterstaatwerken, alsmede de aanlegvergunning op grond van het bestemmingsplan.

De aanleg van de getijdengeul is medio september 2008 gestart.



Ruimtelijke hoofdstructuur

3.3 Uitwerking van de deelplannen

De belangrijkste wijzigingen zoals hierboven genoemd zullen optreden in de volgende ontwikkelingsgebieden; het Oedevlietsepark, de omgeving van de Meeuwenweide, de omgeving rond het metrostation en centrale deel van Zalmplaat. Bij de uitwerking van de deelplannen zal rekening worden gehouden met de karakteristieken van de wijken, zoals beschreven in hoofdstuk 2 Beleid. Onderstaand wordt kort beschreven wat de ontwikkelingen zullen zijn.

Het Oedevlietsepark

Het Oedevlietsepark wordt begrensd door de Aveling, de Groene Kruisweg, de waterkering en de Baarsweg. Het plan behelst de bouw van circa 1100 woningen, een park met veel groen en water en een complex met sportvelden. De hoofdstructuur van het Oedevlietsepark wordt gevormd door een ring van woningbouw die zich rond een groen park formeert.

Bij de stedenbouwkundige inpassing zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het behoud van aanwezige waardevolle bomen. In het park wordt een sportcomplex aangelegd en is veel ruimte voor water. Dwars door het park loopt een belangrijke route voor langzaam verkeer. Deze route maakt onderdeel uit van de nieuwe route door Maasranden. De ring van bebouwing is opgebouwd uit een aantal verschillende woonbuurten, die elk herkenbaar en als eenheid vormgegeven worden. Deze woonbuurten kennen een zonering in 'gewone' laagbouwbuurten, afgewisseld met hoogbouw, die de drie hoekpunten van het gebied markeren.

De ontwikkeling van het Oedevlietsepark neemt een flinke tijd in beslag. De planvorming is begonnen in 1997, maar het zal nog zeker tot 2010 duren voordat de laatste woning wordt opgeleverd. Het plan kent dan ook een grote mate van flexibiliteit. De eerste drie fasen van het Oedevlietsepark zijn reeds gerealiseerd; het Hofeiland, Noorderbaken en Oosterbaken. Voor de volgende twee woonbuurten, de Rietkamer en de Dijkzone, is de planvorming reeds in een vergevorderd stadium. Hierop volgen nog de Parkbuurt en het Zuiderbaken.

De Meeuwenweide en omgeving

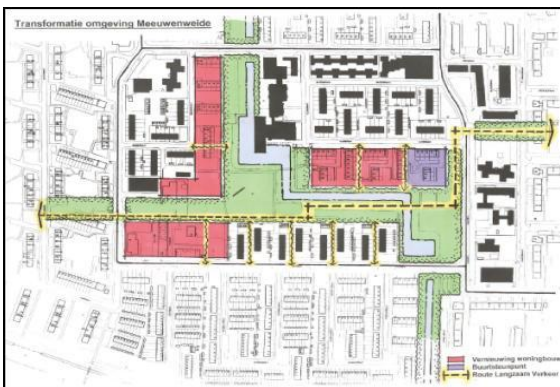
Centraal gelegen in de wijk Meeuwenplaat ligt de Meeuwenweide, een park met direct daaraan grenzend een aantal kleinschalige woonbuurten en twee voorzieningencentra. Met de nieuwbouw van zowel woningen als een buurtsteunpunt bestaat de mogelijkheid voor de Meeuwenplaat een nieuw hart te ontwikkelen. Een hart met betere voorzieningen, betere woningen, betere inrichting van de buitenruimte en een betere bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Voor de ontwikkeling is een aantal intenties vastgelegd:

- De Meeuwenweide dient te veranderen van een anonieme speelweide naar een wijkpark met een meer openbaar karakter en meer allure.
- Door de Meeuwenweide wordt een belangrijke route voor het langzaam verkeer aangelegd. Deze route vormt een verbinding tussen het Oedevlietsepark en het metrostation Zalmplaat.
- De aanleg van een nieuw buurtsteunpunt, ter vervanging van de twee oude, op de hoek Lengweg/Steunweg.
- Sloop/nieuwbouw van de bebouwing rond het Zeeltplein. Hier wordt een verbetering in de buitenruimtestructuur beoogd, alsmede de aanleg van een aantal nieuwe, betere woningen.

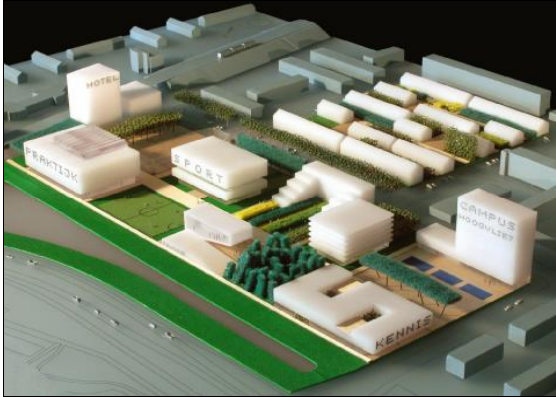
De bebouwing langs de Meeuwenweide wordt geherstructureerd. De bouwplannen van de Brasemstraat, de Groene Schakel en het Buursteeunpunt zijn inmiddels gerealiseerd. De vernieuwing van het Zeeltplein staat gepland voor 2008.



Oedevlietsepark



Meeuwenweide en omgeving



Maquette Campus Hoogvliet



Maquette Tarbotstraat - Cohousing

Metrostation Zalmplaat – Campus Hoogvliet

Metrostation Zalmplaat vormt de kanskaart voor Maasranden. Het metrostation, onderdeel van een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding met Rotterdam en Spijkenisse, ligt momenteel verborgen tussen de bebouwing. De bus komt er niet, logische fietsroutes ontbreken en de bereikbaarheid per auto is gebrekkig. Bovendien is het gebied verworden tot één van de meest onveilige plekken van Hoogvliet. De opgave voor de omgeving rond dit metrostation is tweeledig. Enerzijds dienen er betere verbindingen gemaakt te worden naar het station (zowel routes voor voetgangers, fietsers, automobilisten en eventueel ook voor de bus). Anderzijds zal het gebruik en de veiligheid verbeterd moeten worden door het toevoegen van meer programma.

De komende jaren zal de woonbuurt aan de westzijde van de metrohalte geherstructureerd gaan worden. Ter vervanging van de huidige portiekwoningen wordt momenteel gewerkt aan de plannen voor "Campus Hoogvliet". Campus Hoogvliet wordt een nieuwe levendige buurt waar gewoond, gewerkt, gerecreëerd en geleerd kan worden. In het Masterplan van de Campus is deze ambitie vertaald in drie pijlers; Weten, Wonen en Werken. Het **weten** staat voor de onderwijsfaciliteiten die zullen worden ondergebracht in het plan, bestaande uit drie regionale scholen die nu elders in Hoogvliet gehuisvest zijn (het Einstein Lyceum, het Penta college en ROC Zadkine). Het **werken** krijgt vorm in de voorzieningen voor cultuur en sport en in praktijk gerelateerde bedrijfsruimtes, een restaurant en een kinderdagverblijf. Het **wonen** wordt verder uitgewerkt in een gedifferentieerd aanbod van een passantenhotel, zorgwoningen, appartementen en eengezinswoningen.

Tarbotstraat - Cohousing

De locatie Tarbotstraat wordt ingezet voor een bijzonder project "Co-housing": kleine groepen van bewoners (20-40 woningen) die bewust kiezen voor een vorm van gemeenschappelijkheid. Niet in de woning zelf (die dient volledig individueel te zijn), maar wel in de extra voorzieningen en buitenruimte. Middels een intensief vooronderzoek zijn er twee groepen gevonden die kansrijk zijn om deel te nemen aan het project. Dit is de "Hof van Heden"-groep (ecologische gemeenschap) en de "Wonen met Muziek"-groep (muzikanten). De groepen zijn actief betrokken bij de planvorming. Het totale programma voor de Tarbotstraat bestaat uit 160 woningen.

Zalmplaat – Dura Coignet

De herstructurering binnen Zalmplaat is reeds vergesloven. In het centrale deel van de wijk is inmiddels een nieuwe woonbuurt verzezen, De Tuinkamer. Op korte termijn zal de start plaatsvinden van de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum en een nieuw woongebouw aan het wijkpark Zalmplaat. Op langere termijn zullen de bestaande Dura-Coignetflats ten noorden van de tuinkamer worden vervangen door nieuwbouw. Sloop van deze woningen staat gepland voor 2010.



4. Wonen

4.1 Ambities en uitgangspunten

Bij de herstructurering van het plangebied Maasranden staat verbetering van het huidige woon- en leefklimaat voorop. Om aan de huidige wooneisen te kunnen voldoen zullen zoveel mogelijk (grondgebonden) woningen gerealiseerd moeten worden. Het behoud van het groene karakter van de wijk is daarbij een voorwaarde, evenals uitbreiding van het oppervlaktewater.

Het beleid ten aanzien van de woningvoorraad staat verwoord in de Structuurschets Maasranden van december 1999 en de Ontwikkelingsvisie voor Hoogvliet van begin 2001. Hierin worden de uitgangspunten en ambities voor Hoogvliet beschreven.

De woningvoorraad op 1 januari 1999 is zowel in de Ontwikkelingsvisie als in de 'Monitor Wonen Hoogvliet', gekozen als uitgangssituatie om de ontwikkeling van de woningvoorraad in Hoogvliet te monitoren. Dit is het jaar waarin Woonbron startte met de uitvoering van het programma 'Hoogvliet aan zet' en Vestia Hoogvliet met haar voorraadbeleid. Samen met de deelgemeente is toen gezamenlijk ingezet op een wijziging van de voorraad, waarmee Hoogvliet een van de eerste grote herstructureringsgebieden binnen de gemeente Rotterdam werd.

In deze visie wordt geconcludeerd dat de woningmarktpositie van Hoogvliet in 1999 zwak was. De zwakke marktpositie kwam tot uiting in een hoge mutatiegraad en leegstand in delen van de goedkope voorraad. Door het negatieve imago van Hoogvliet kwam de woningvraag vooral uit Hoogvliet zelf en niet van buitenaf. Daarnaast was door de gebrekkige woningdifferentiatie een wooncarrière in Hoogvliet nauwelijks mogelijk.

Daarom is ingezet op een grootscheeps sloop-, verkoop- en nieuwbouwprogramma, waarbij het belangrijkste uitgangspunt voor deze veranderingen het streven naar meer differentiatie van de woningvoorraad was. Differentiatie qua prijs, qua eigendom en qua woningtype. Gezien de huidige samenstelling van de voorraad betekent dit meer koopwoningen en meer duurdere woningen. Wel deed de politiek in de visie de belofte aan de inwoners van Hoogvliet dat "eenieder die in Hoogvliet wilde blijven, in de toekomst passende woonruimte zou vinden" en dat het maken van wooncarrière in Hoogvliet mogelijk zou worden.

De ambities zijn vertaald in het sloop-, verkoop en nieuwbouwprogramma dat de partijen voor Hoogvliet ontwikkelen. In de Ontwikkelingsvisie Hoogvliet is het volgende streefbeeld voor de woningvoorraad na afloop van de herstructurering vastgelegd¹:

- 55% goedkoop – 40% middelduur – 5% duur (met indien mogelijk een doorgroei naar meer middelduur en duur);
- 55% eengezinswoningen – 45% meergezinswoningen.

Jaarlijks wordt in de 'Monitor Wonen Hoogvliet' gekeken naar de ontwikkelingen in de woningvoorraad van Hoogvliet en of deze nog passen binnen de doelstellingen van de Ontwikkelingsvisie.

4.2 Opbouw van de nieuwe woningvoorraad

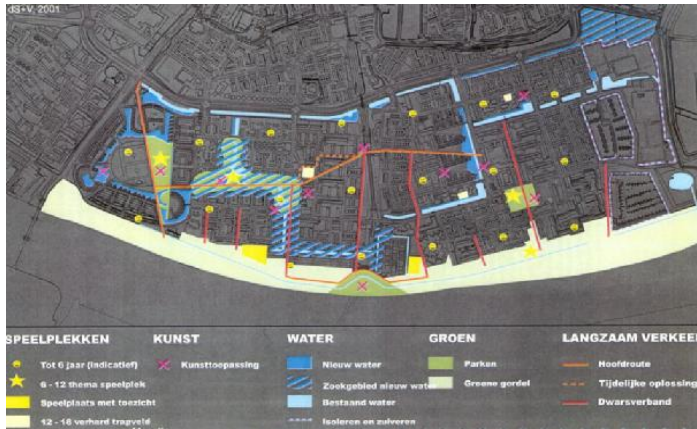
Nieuwbouw

Gezien bovengenoemde sloopopgave, zal een groot deel van de woningvoorraad van Maasranden wijzigen. In onderstaande tabel staat een indicatie van het eindbeeld (2015) weergegeven. In de 'Monitor Wonen Hoogvliet' wordt jaarlijks gekeken of er aanpassingen in het nieuwbouwprogramma moeten worden gedaan.

Woningvoorraad Maasranden 1999-2015

	Maasranden (1-1-1999)	Eindmodel (1-1-2015)
huur-koop	91% - 9%	66% - 34%
eengezinswoning-meergezinswoning	27% - 73%	45% - 55%
goedkoop-middelduur-duur	80% - 20% - 0%	58% - 33% - 9%

¹ Woningvoorraad Hoogvliet op 1 januari 1999: - 65% goedkoop – 34% middelduur – 1% duur
- 46% eengezinswoningen – 54% meergezinswoningen



Masterplan Buitenruimte

5. Buitenruimte

5.1 Ambities en uitgangspunten

De ambities en uitgangspunten voor de buitenruimte in Maasranden zijn uitgewerkt in het "Masterplan Buitenruimte Maasranden". Voor de buitenruimte van Maasranden gelden de volgende ambities:

- **Behoud en versterking van de hoofdstructuur.** Groene voegen tussen en rond de wijken, centraal gelegen wijkparken in Meeuwenplaat en Zalmplaat, wijkontsluitingswegen gecombineerd met singelstructuur.
- Aanbrengen van meer **samenhang in de buitenruimte** en daarmee het vergroten van de toegankelijkheid ervan door ingrepen in de langzaam verkeersstructuur.
- Het ontwikkelen van een **duurzaam en robuust watersysteem**; Vergroten van het areaal aan water en dit water meer zichtbaar, beleefbaar en bruikbaar maken.
- Streven naar een **differentiatie in buitenruimte**. Differentiatie naar grootte, naar specificatie van gebruik en daarmee samenhangende bijzondere vormgeving en naar natuurwaarden.

5.2 Water

Eén van de doelen van het Masterplan Buitenruimte is te zorgen voor een goede waterkwaliteit. Schoon water betekent dat je er veilig mee kunt spelen, erop kunt varen en er zelfs in kunt zwemmen. Ook is het belangrijk voor de verscheidenheid aan planten en vissen in je wijk. Een betere waterkwaliteit kan worden bereikt door regenwater van daken direct naar de singels te leiden zodat het riool wordt ontzien en overstort overbodig wordt. Hier moet vooral bij nieuwbouw op worden ingezet. Dit zogenaamde 'afkoppelen' van hemelwater vereist wel meer open wateroppervlak. Daarnaast wordt in het waterplan Rotterdam een algehele toename van water in Hoogvliet voorzien.

5.3 Langzaam verkeer

Ten aanzien van het langzaam verkeer zijn er twee doelen. Allereerst dient er een comfortabele verbinding gerealiseerd te worden tussen de belangrijkste plekken van de wijken Meeuwenplaat en Zalmplaat en het centrum van Hoogvliet, zoals de winkelcentra, basisscholen, haltes voor het openbaar vervoer en parken. Hierbij valt te denken aan een opvallend fiets- en voetpad met bijzondere verlichting en beplanting erlangs.

Als tweede wordt ingezet op het meer bij de wijk betrekken van de rivier en de groene gordel. Hiervoor is een aantal fiets- en wandelroutes bedacht, die loodrecht op de zone van de Maas staan. Ook hierbij wordt gedacht aan het aanbrengen van opvallende bestrating op de looproutes van de dijk.

5.4 Wijkparken

Doordat veel flats plaats maken voor grondgebonden woningen met tuinen, neemt de hoeveelheid openbare ruimte sterk af. Het is dan ook belangrijk om kwalitatief goede ruimte te bieden voor ontspanning, sport en spel. Dit kan door bestaande of nieuwe openbare ruimte de functie en inrichting te geven van een wijkpark. Hierbij wordt gedacht aan de Meeuwenweide, het Oedevlietsepark en het groengebied achter de Zalmstek. Zo'n wijkpark kan een grote speelweide zijn met wat bomen of een intiem park met veel verschillende soorten beplanting, zijtes en een uitgebreide hoeveelheid speeltoestellen.

5.5 Spelen

Vanwege de verschillen in leeftijdsgroepen is het belangrijk om de speelmogelijkheden op de kinderen af te stemmen. Er zijn grofweg drie speelcategorieën;

- **De jongsten, tot 6 jaar** blijven in de directe woonomgeving. De gele lachebekjes op de kaart geven een idee van de gewenste spreiding van speelplekken over de wijken. Het gaat hierbij niet om de exacte locaties, maar om de onderlinge afstanden.
- **De groep van 6 tot 12 jaar** heeft al veel ruimte en afwisseling nodig en vraagt om eigen ruimte. Voor hen worden vier sterlocaties benoemd, elk met een eigen karakter of thema.
- **De groep 12-plus** is mobieler en kan overal zelf heen. Ze geven de voorkeur aan een gezamenlijke ontmoetingsplek, skaten of een balletje te trappen. Voor skaten wordt gewerkt aan een grotere locatie elders in Hoogvliet. Momenteel is in het Middengebied een tijdelijk skatepark ingericht. Naar een vaste locatie wordt nog gezocht. Voor balspelen zijn verharde trapveldjes het beste.

Hiervoor wordt vooral gekeken naar scholenlocaties. Voor een uitgebreidere beschrijving van de plannen met betrekking tot spelen in Hoogvliet wordt verwezen naar het Speelbeleidsplan dat op 21 februari 2002 door de Raad is vastgesteld.

6. Verkeer en vervoer

6.1 Ambities en uitgangspunten

Meeuwenplaat en Zalmplaat zijn in de eerste plaats rustige woonwijken, waar voetgangers en fietsers zich veilig kunnen verplaatsen en waar kinderen ongehinderd buiten kunnen spelen. Voor auto's moet voldoende parkeergelegenheid zijn en de woningen en voorzieningen goed bereikbaar. De negatieve aspecten van het autobezit, verkeersonveiligheid en veel blik in het straatbeeld, dienen zoveel mogelijk beperkt te worden. Voor Maasranden zijn de volgende ambities gedefinieerd;

- Het gebruik van de auto dient afgeremd te worden. Dit kan door andere middelen van vervoer beter bereikbaar te maken (metrostation Zalmplaat) en te voorzien van goede stallingmogelijkheden voor fietsen of door veilige en comfortabele routes aan de leggen voor het langzaam verkeer.
- De goede autobereikbaarheid van de woningen en de belangrijke plekken binnen Maasranden moet behouden blijven.
- De woonomgeving wordt autoluwer gemaakt, zodat het straatbeeld minder gedomineerd wordt door blik. Hiervoor is het onvermijdelijk dat een deel van de parkeerdruk wordt opgelost in gebouwde voorzieningen.

6.2 Openbaar vervoer

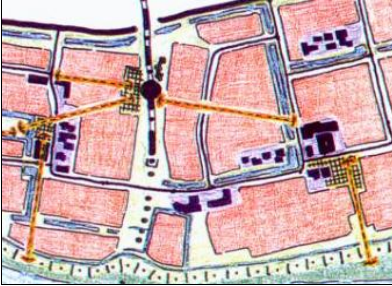
Metrostation Zalmplaat ligt zeer verscholen achter de bebouwing en is een van de meest onveilige plekken van Hoogvliet. Door een betere inpassing kan dit drastisch verbeterd worden. Enerzijds dienen betere wandel- en fietsverbindingen gemaakt te worden tussen het station en de rest van Hoogvliet. Anderzijds moet er meer programma worden toegevoegd in de directe omgeving van het station. Dit programma zou speciaal toegespitst moeten zijn op de directe nabijheid van goed openbaar vervoer. Hierbij is te denken aan huisvesting voor ouderen of niet-woonfuncties met een regionaal bereik, bijvoorbeeld een regionale school of kantoorfuncties. Buslijn 78 rijdt via alle wijken van Hoogvliet naar het metrostation Hoogvliet en loopt eveneens door Maasranden.

6.3 Langzaam verkeer

Voetgangers en fietsers maken binnen de wijken gebruik van de gewone wegen. Door de lage snelheid van het autoverkeer kunnen ze zich hier veilig verplaatsen. Langs de Oude Maas lopen binnendijks en buitendijks fiets- en wandelroutes.

Binnen Maasranden zal één extra route speciaal voor langzaam verkeer worden aangelegd. Deze route slingert door Meeuwenplaat en Zalmplaat en verbindt beide wijken met het metrostation. Ten aanzien van het langzaam verkeer zijn er twee doelen. Allereerst is dit de aanleg van een nieuwe route, welke slingert door Meeuwenplaat en Zalmplaat. De route zal beide wijken met elkaar verbinden en kent metrostation Zalmplaat als prominent middelpunt (zie onderstaande afbeelding). De route zal de meest belangrijke plekken binnen Meeuwenplaat en Zalmplaat op een snelle en comfortabele manier met dit metrostation moeten verbinden. Voor de inrichting van de route wordt gedacht aan een opvallend fiets- en voetpad met bijzondere verlichting en beplanting.

Als tweede wordt ingezet op het meer bij de wijk betrekken van de rivier en de groene gordel. Hiervoor is een aantal fiets- en wandelroutes bedacht, die loodrecht op de zone van de Maas staan. Ook hierbij wordt gedacht aan het aanbrengen van opvallende bestrating op de looproutes van de dijk.



6.4 Auto

De hoofdstructuur van wegen binnen Maasranden is zeer goed opgezet. Deze hoofdstructuur blijft dan ook behouden. Op alle wegen in de wijken - behalve de belangrijkste ontsluitende routes - worden fysieke maatregelen getroffen om de verkeerssnelheid te remmen tot 30 kilometer per uur teneinde de veiligheid voor voetgangers en fietsers te vergroten. Het beleid in Hoogvliet richt zich op de totstandkoming van een autoluwe woonomgeving. Hoewel voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn in de openbare gebieden, zijn de parkeerplaatsen in de nieuwbouwprojecten vooral op uitgegeven gronden te vinden. Voor de nieuwe woningen geldt een parkeereis van 1,8 parkeerplaatsen per woning (conform de stallingsnorm voor woningen per 1 augustus 2002). Van deze parkeerplaatsen dient minimaal 1 plek intern gerealiseerd te worden als een zogenaamde gebouwde voorziening.

7. Bedrijvigheid

7.1 Ambities en uitgangspunten

Belangrijkste uitgangspunt ten aanzien van bedrijven in Maasranden is het navolgen van het gedachtegoed van de wijk economie; het stimuleren en realiseren van bedrijvigheid in de wijk. Daarbij wordt gedacht aan werkwooningen, bedrijvenstrips en aan solitaire vestigingen. Belangrijk daarbij is dat op de schaal van Hoogvliet wordt gestreefd naar een brede voorraad van verschillende types bedrijfsruimte.

Nadrukkelijk aandachtspunt bij herstructurering van Maasranden is de realisatie van nieuwe werkwooningen; een woning met een aparte ruimte voor de uitoefening van een bedrijf of een beroep. Werkwooningen mogen tot een maximum van 500 m² worden gebruikt voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden, medische doeleinden, kinderopvang, kunst(atelier), alsmede voor bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften van dit bestemmingsplan, mits tenminste 100 m² resteert voor wonen. Detailhandel is niet toegestaan, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten.

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

Om het woonkarakter te waarborgen worden verder slechts eisen gesteld aan het maximaal opgesteld elektrisch vermogen en de hoeveelheid samengeperste gassen en gevaarlijke stoffen die zich in de woning mogen bevinden ten behoeve van de bedrijfsuitoefening.

7.2 Hoofdstructuur

Concentratiepunten van bedrijvigheid zijn de Lengweg - waar binnen het huidige winkelcentrum een verschuiving plaats zal vinden van dagelijkse- naar niet-dagelijkse detailhandel en dienstverlenende (kleinschalige bedrijven) - het nieuwe buurtsteunpunt Meeuwenplaat, het wijkwinkelcentrum in de Fuik in Zalmpaalt en de sociaal-culturele clusters in de wijken. Eigenlijk komt het erop neer dat wat er is aan bedrijfsruimten behouden wordt dat op een aantal plekken uitbreiding wordt voorgestaan. Werkwooningen worden verspreid door de wijk aangelegd. Op bijzondere plaatsen krijgen ze extra aandacht, zoals rond het Metrostation en de winkelcentra.

8. Voorzieningen

In Maasranden bevinden zich vele voorzieningen. Sommige voldoen uitstekend, anderen kennen een mindere kwaliteit. De veranderende woningvoorraad zal ook zijn weerslag krijgen in de structuur van de voorzieningen. Uitgangspunt is dat het niveau van de voorzieningen niet verder verschaald maar juist een nieuwe impuls krijgt en zo op een hoger niveau gebracht wordt.

8.1 Detailhandel

De nota van uitgangspunten voor de detailhandelsstructuur in Maasranden (januari 1999) heeft uitgewezen dat in de wijk Meeuwenplaat slechts koopkracht aanwezig is voor één buurtsteunpunt; een supermarkt in combinatie met verswinkels en eventueel andere branches en functies. De bestaande twee winkelcentra worden samengevoegd. Het nieuwe buurtsteunpunt wordt gerealiseerd in de hoek van de Leng- en de Alverstraat, direct aan de Meeuwenweide. Het nieuwe buurtsteunpunt biedt een groter winkelloppervlak, ruime parkeergelegenheid en een goede bereikbaarheid vanuit de hele wijk. Het winkelcentrum van de Zalmpaat, in de Fuik, is bouwkundig verouderd en heeft weinig uitstraling. Om het centrum in de toekomst een volwaardig buurtwinkelcentrum te laten zijn, wordt gewerkt aan een integrale 'upgrading'; nieuwe winkelruimten worden toegevoegd, kwalitatief slechte en verouderde delen worden vervangen. Met de toevoeging van woningen zal het totale complex tot een eenheid worden gesmeed.

8.2 Horeca

Het aanbod van horeca in de wijken mag niet verder verschromelen. Daarnaast is het belangrijk om meer te bieden aan de recreant, die gebruik maakt van met name de groene randen van Hoogvliet. Voor de toekomst wordt ernaar gestreefd het aantal horecagelegenheden marginaal te doen toenemen en van een meer hoogwaardigere kwaliteit te voorzien. Daarbij denken we aan de volgende plekken:

- in buurtsteunpunt Meeuwenplaat;
- Tarbotstraat, Gouden Rijn blijft;
- in winkelcentrum In de Fuik;
- in de Flamingo;
- in de Campus Hoogvliet;
- in de nieuwe manege;
- Seniorenvereniging Zalmpaat aan de Gebbeweg.

Er zijn verschillende knelpunten aan te wijzen bij uitvoering van het voorgestelde horecaprogramma. Een belangrijke is het huidige horecabeleid dat voor woonbuurten consoliderend van aard is. Nieuwe locaties of uitbreiding van vierkante meters of intensiviteit is daarin in principe niet toegestaan. Dit maakt een heroverweging noodzakelijk, tenzij wordt besloten om niet meer vierkante meters te realiseren, maar te gaan voor een hogere kwaliteit. Nevenstaand is een overzicht opgenomen van het huidige aantal vierkante meters aan horecavestigingen in Maasranden.

Nulmeting Horeca

naam	adres	aantal m ²
Snackbar de Kopmeeuw	Baarshof	516
New Seven Eleven	Lampreistraat 54	79
Snackbar Jolanda	Lampreistraat 106	79
Snackbar Victoria	Steurweg 26	146
Cafe-biljart de Klikspaan	Zeeltplein 1	299
Afhaalcentrum Mei Ling	Zeeltplein 5	146
Pizzeria Alagna	Zeeltplein 11	144
IJssalon Pizzeria La Strada	Zeeltplein 16	120
Dansschool Flamingo	Baarsweg 140	454
Pizzeria Eddy	In de Fuik 60	28
Shoarma Eddy	In de Fuik 62	28
Café, Kuil De	Slaghaam 281	122
Verhage Fastfood	Slaghaam 283	122

8.3 Woonwagencentrum

Nulmeting woonwagencentrum

Binnen Maastranden is een woonwagencentrum gelegen. Het Woonwagencentrum is gevestigd aan de Rietvoornstraat en biedt ruimte aan maximaal 13 woonwagenstandplaatsen. Het woonwagencentrum wordt geconsolideerd. Er wordt geen ruimte geboden voor uitbreiding. Zie afbeelding Nulmeting woonwagencentrum waarop de huidige situatie weergegeven is.





8.4 Sociaal-culturele voorzieningen

Voor wijken die in zulke mate transformeren als de Meeuwenplaat en de Zalmplaat is een sterk beleid ten aanzien van de sociaal-culturele voorzieningen van essentieel belang. Zij zijn belangrijke ontmoetingsplekken voor mensen en dragen bij aan het ontstaan van een nieuw 'wijk'-gevoel in de wijk. Het huidige aanbod mag niet verder verschraken. Gezien de onvoorspelbaarheid van de hoeveelheid en de aard van de toekomstige voorzieningen streven we naar multifunctionele accommodaties die eenvoudig zijn aan te passen aan veranderende wensen. Zodoende kunnen combinaties, schaalvergroting en verschuivingen in het aanbod makkelijk worden opgevangen. Voor bovenwijkse voorzieningen is, behalve nabij het metrostation Zalmplaat, geen ruimte gereserveerd. De beste locatie voor concentraties van deze voorzieningen is het centrum van Hoogvliet.

9. Water

9.1. Beleidskader Water

Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Nota Ruimte (2004). De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

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

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor onder andere bestemmingsplannen. De wijziging op het Besluit op de Ruimtelijke Ordening per 1 november 2003 regelt vooral een verplichte waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan en een uitbreiding van het vooroverleg.

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

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. Het plan is 28 juni 2006 vastgesteld. In het plan wordt het provinciaal beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. In het beleidsplan is veel aandacht voor stedelijk waterbeheer met voldoende waterberging in stedelijk gebied. Voorts stelt de Provincie Zuid-Holland in haar nota 'Regels voor Ruimte' het opnemen van een waterparagraaf in een bestemmingsplan verplicht en heeft zij als richtlijn 10% oppervlaktewater in bebouwd gebied geformuleerd, mits er geen overeenstemming met de waterbeheerder wordt bereikt. Is er wel overeenstemming tussen de gemeente en de waterbeheerder over het percentage te realiseren oppervlaktewater, dan gaat de provincie hiermee akkoord. Dit betekent dat zowel percentages beneden als boven de 10% kunnen worden afgesproken. In het RR2020, het ruimtelijk plan voor de regio Rotterdam, staat deze vuistregel ook beschreven. Als nuancering wordt hier genoemd dat al naar gelang de stedenbouwkundige en waterhuishoudkundige toestand op de locatie het percentage kan wijzigen. Daarnaast wordt in het RR2020 aangehaakt bij de trits vasthouden - bergen - afvoeren. Om een goede waterkwaliteit te bevorderen dient volgens het RR2020 aangesloten te worden bij een andere trits uit het nationaal beleid, te weten de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren.

In de deelstroomgebiedsvisies is voor Rotterdam de opgave het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer.

Regionaal beleid

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

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

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

Waterplan Hoogvliet

Speciaal voor Hoogvliet is een deelgemeentelijk waterplan opgesteld. Als onderlegger voor dit plan heeft het Waterplan Rotterdam 2000-2005 gefungeerd. De aanleiding voor een eigen deelgemeentelijk waterplan is tweeledig:

- de grootschalige herstructurering, waarbij ongeveer 30% van het woningbestand van Hoogvliet wordt vervangen.
- Het waterbeleid van de gemeente en de gezamenlijke waterbeheerders.

In november 2002 is als eerste onderdeel van het Deelgemeentelijk waterplan Hoogvliet een inventarisatie en knelpuntenanalyse van het watersysteem in Hoogvliet opgesteld. Uit een modelstudie met het simulatieprogramma SOBEK (functionering van het watersysteem bij extreme neerslag) en uit veldinventarisatie is gebleken dat de waterproblemen in Hoogvliet voornamelijk het gevolg zijn van:

- de relatief geringe hoeveelheid oppervlaktewater (3,5% terwijl 7,5% is gewenst);
- baggerachterstand in veel watergangen waardoor de waterkwaliteit en de verversingsmogelijkheden negatief worden beïnvloed;
- afwezigheid van natuurvriendelijk oevers en vrijwel nergens onderwatervegetatie waardoor het ecologisch functioneren van de watergangen wordt belemmerd;
- rioloverstort uit het gemengde rioolstelsel van Hoogvliet waardoor de waterkwaliteit verminderd en er te grote peiloverschrijding ontstaat.

In november 2002 is ook het tweede deel van het Deelgemeentelijk waterplan Hoogvliet verschenen, het Maatregelenplan. Dit plan omvat een zogenaamd basispakket met maatregelen die alle knelpunten in het huidige watersysteem oplossen of sterk terugdringen.

De wateropgave welke voortvloeit uit de afspraken welke in het kader van het waterplan zijn gemaakt, staan beschreven in paragraaf 9.4 "Wateropgave".

9.2. Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Specifiek voor het bestemmingsplan Maasranden heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap IJsselmonde (thans waterschap Hollandse Delta). Tevens heeft de overlegronde conform artikel 10 Wro gefungeerd als toetsingsmoment in het kader van de Watertoets. Daarbij is tevens Rijkswaterstaat betrokken; de Oude Maas valt immers onder het beheer van Rijkswaterstaat.

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

9.3. Huidige watersysteem

9.3.1 Oppervlaktewater

Het plangebied Maasranden valt in het oppervlaktewater-bemalingsdistrict nr. 92 Zalm- en Meeuwenplaat en wordt bemaald door het gemaal Baarsweg (758). Er wordt gestreefd naar een oppervlaktewaterpeil van 0,80 meter beneden NAP (0,80m -NAP).

Een deel van de watergangen in het plangebied is hoofdwatgang of secundaire watgang (vallend onder de keur van WSHD). Deze hebben (inclusief de keurstrook) de bestemming "Water" gekregen. Hierdoor worden de waterhuishoudkundige belangen beschermd in het bestemmingsplan.

Het huidige watersysteem in Hoogvliet laat op een groot aantal fronten te wensen over. Met name de waterbergings- en afvoercapaciteit voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Voor heel Hoogvliet is het streven dat tenminste 7,5% van het bruto oppervlak uit oppervlaktewater dient te bestaan om te kunnen voldoen aan de af- en aanvoerfuncties die het oppervlaktewater heeft alsmede voldoende water te kunnen bergen om wateroverlast tegen te gaan. Gezien de opwarming van de atmosfeer en de daaraan gekoppelde stijging van de zeespiegel is dit geen overdreven eis.

Het huidige wateroppervlak in Hoogvliet is slechts 3,5% en komt dus geenszins overeen met de streefwaarde van 7,5%.

Naast de tekortkomingen van het watersysteem op het gebied van waterkwaliteit behoeft tevens de waterkwaliteit enige verbetering. De fosfaatgehalten in het water zijn te hoog, het water kent te weinig doorzicht, wordt gekenmerkt door drijfvuil en stank en heeft weinig onderwatervegetatie.

De inrichting van de wateren is onvoldoende. Het ontbreekt aan natuurvriendelijke oevers en paai- en overwinteringsplaatsen voor vissen. Een van de grootste vijanden voor de waterkwaliteit zijn de riooloverstorten. Hierdoor is het water van onvoldoende kwaliteit voor de beoogde functie van recreatiewater.

9.3.2 Grondwater

Geheel Hoogvliet kent een grondwaterproblematiek. Dit geldt met name voor de oudere gedeelten.

9.3.3 Waterkering

Aan de zuidkant van het plangebied ligt een dijk welke is bestemd als "Waterkering". Het Waterschap is de beheerder van deze dijk. Binnen de bestemming mag alleen gebouwd worden met toestemming van de beheerder.

9.3.4 Riolering

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Het neerslagwater dat op verharde oppervlakten valt wordt afgevoerd via het riool.

9.4 De wateropgave

9.4.1 Wateropgave in relatie tot de plankaart en voorschriften

De in het plangebied aanwezige watergangen en -partijen hebben de bestemming Water gekregen. De onderhoudstroken langs de hoofdwatergangen, waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is, zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven als beschermingszone.

Op grond van de Keur van het WSHD is het verboden (behoudens ontheffing) bouwwerken op te richten of houtgewassen te planten binnen een strook van 5 meter (gemeten vanuit de insteek van het talud) langs hoofdwatergangen respectievelijk boezemwatergangen, ten behoeve van het onderhoud van genoemde watergangen.

Een belanghebbende met bouwvoornemens in een beschermingszone wordt geadviseerd om contact op te nemen met genoemd waterschap over antwoord op de vraag of voor het bouwproject in kwestie ontheffing verleend kan worden van het bouwverbod in de Keur.

9.4.2 Herstructurering

De grote herstructurering die nu bezig is, en de komende jaren in Hoogvliet plaatsvindt, biedt veel kansen voor de uitbreiding en de verbetering van het watersysteem aldaar. Doelstelling is om te komen tot een goed beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem met helder water van voldoende kwaliteit en gevarieerde en veilige oevers, dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd.

Het Hoogvlietse watersysteem wordt gekenmerkt door een tweetal gebreken. Er is in Hoogvliet als geheel een te klein wateroppervlak. En is het oppervlaktewater van onvoldoende kwaliteit.

9.4.3 Wateroppervlak

Hoogvliet als geheel heeft een te klein wateroppervlak. Hierdoor kan het watersysteem in onvoldoende mate tegemoet komen aan de water aan- en afvoerfunctie die zij heeft. Om dit probleem nu en in de toekomst adequaat aan te pakken is ervoor gekozen het totaal oppervlak aan water in Hoogvliet uit te breiden.

De totale hoeveelheid water in Hoogvliet zal toenemen door vergroting van het percentage oppervlaktewater en verdieping/uitbaggeren van de sloten, singels en vijvers. Het streven is om in 2030 het percentage wateroppervlak op 7,5% te brengen.

Met het waterschap Hollandse Delta is overeengekomen dat de toename in verhard oppervlak ten gevolge van de grootschalige herstructurering zal worden gecompenseerd door (in overleg met en onder voorwaarden van het waterschap) extra wateroppervlak aan te brengen. Dit extra wateroppervlak is gesteld op 10% van de toename van verhard oppervlak. Voor wat betreft het afkoppelen van bestaande bebouwing wordt opgemerkt dat ten aanzien van het waterbergend vermogen in het watersysteem, deze afkoppeling dient te worden beschouwd als een toename van verhard oppervlak.

Om aan de 7,5%-eis tegemoet te komen dient er in geheel Hoogvliet 8,7 ha nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd.

Om hier aan te kunnen voldoen is specifiek voor Hoogvliet een deelgemeentelijk waterplan opgesteld. De totale hoeveelheid water in Hoogvliet zal toenemen door vergroting van het percentage oppervlaktewater en verdieping / uitbaggeren van de sloten, singels en vijvers.

Het nieuwe water dient binnen twee jaar aangelegd en aangesloten te zijn op het bestaande open watersysteem.

Er is in het kader van het deelgemeentelijk Waterplan overeengekomen dat 2,48 ha in Maasranden zal worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt de aanleg van dit water mogelijk gemaakt. Het nieuwe water zal na aanleg onderdeel uitmaken van het bestaande oppervlaktewater.

Tevens is in het kader van het deelgemeentelijk Waterplan Hoogvliet (deel 2: maatregelenplan) overeengekomen dat het overige benodigde oppervlak in Oudeland en Tussenwater zal worden gerealiseerd² in combinatie met vergrote duikers.

9.4.4 Waterkwaliteit

Het water en de oevers van de watergangen in Hoogvliet zijn van onvoldoende kwaliteit. In het verleden gebeurde het nogal eens dat riolen door hun beperkte afvoercapaciteit bij zware regenval noodzaak waren ongezuiverd rioolwater in het oppervlaktewater te lozen; veelal met grootschalige vissterfte tot gevolg.

Om deze vervuiling een halt toe te roepen en het bodemwaterpeil te doen stijgen wordt ernaar gestreefd om een deel van de woningen af te koppelen. Dit betekent dat het regenwater niet in het riool verdwijnt, maar met goten en eventueel wadi's naar de singels wordt geleid waardoor tevens de druk op het riool wordt vermindert. Er wordt gestreefd naar maximale afkoppeling (20% bij bestaande bebouwing en 60% bij nieuwbouw). Deze afkoppeling betreft een streefbeeld dat binnen dit bestemmingsplangebied zondermeer kan worden gerealiseerd.

Een tweede ingreep ter verbetering van de waterkwaliteit beoogt de doorstroming van het water tussen de diverse gebieden te verbeteren.

Ten behoeve van de extra waterzuiverende capaciteit zal het aandeel natuurlijke oevers uitgebreid worden (streefgetal 25%).

In het Maatregelenplan wordt in dit kader maatregelen vermeld om de verversing te verbeteren (door inlaten aan te passen en doorlaten te verbeteren), watergangen te baggeren, overstorten te verplaatsen en duikers te vergroten.

² In het maatregelenplan wordt melding gemaakt van de verbreding van een 3-tal singels (3.170 m² langs Laning, 3.400 m² langs de Oudelandseweg en 3.300 m² langs het verlengde van Oudelandseweg) en de aanleg van een waterpartij (8.800 m² in Tussenwater).

10. Milieu

10.1. Beleid

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

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdams Milieuperspectief 2002 - 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken.

Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

1. beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
2. richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
3. veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
4. waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningvergeving en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
5. het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
6. veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
7. de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet acceptabel is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

10.2 Milieu effectrapportage

10.2.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r.³. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

³ Richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 27 juni 1985 (85/337/EEG) (PbEG 1985, L175/42) laatst gewijzigd door de Richtlijn van de Raad van 3 maart 1997 (97/11/EG) (PbEG 1997, L73/7).

10.2.2 Plan / besluit

Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkelingen in Hoogvliet, te weten de nieuwbouw van woningen, het vernieuwen van het stadshart en het intensiveren van een bestaand bedrijventerrein, kunnen er op grond van het Besluit m.e.r. 1994 twee activiteiten worden aangewezen waarvoor een eventuele mer-beoordelingsplicht geldt⁴. Ten eerste is dat de bouw van woningen (cat. D 11.1). Ten tweede is dat de uitvoering, dan wel de wijziging of uitbreiding van de uitvoering van een stadsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (cat. D 11.2).

Ten aanzien van de nieuwbouw van woningen kan worden opgemerkt dat het in Hoogvliet hoofdzakelijk om vervangende nieuwbouw gaat. Uit de Nota van Toelichting op het Besluit m.e.r. 1994 en de gevormde jurisprudentie⁵, kan worden afgeleid dat op renovatie gerichte woningbouwprojecten niet onder categorie D 11.1 en 11.2 van het Besluit m.e.r. 1994 vallen. Zodoende hoeven de nieuwbouwwoningen niet bij een mer-beoordeling te worden meegenomen.

Wat betreft de uitvoering van een stadsproject als bedoeld in categorie D 11.2, dient te worden opgemerkt dat de verschillende projecten op zichzelf beschouwd niet aan de gestelde criteria (drempelwaarden) uit het Besluit m.e.r. 1994 voldoen. Enkel wanneer de ontwikkelingen in heel Hoogvliet bij elkaar worden opgeteld, en dan met name die in het stadshart en die op het bedrijventerrein Gadering, wordt er een drempelwaarde (200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte) overschreden.

Er bestaan echter verschillende redenen om de ontwikkelingen in Hoogvliet niet bij elkaar op te tellen. Ten eerste worden de ontwikkelingen in verschillende bestemmingsplannen (5 in totaal) mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen bestaan in bestemmingsplannen Oudeland, Noordwest en Maasranden hoofdzakelijk uit nieuwe woningen, in Stadshart en Gadering voornamelijk uit 'bedrijven'. De bedrijvigheid in Stadshart bestaat voornamelijk uit centrumdoeleinden en maatschappelijke voorzieningen, zoals winkels, een huisartsenpraktijk of een postkantoor. In Gadering gaat het om een bedrijventerrein. Er is geen functionele relatie tussen Gadering en Stadshart. Daarnaast bestaat er een duidelijke geografische (fysieke) grens tussen de verschillende ontwikkelingen. Gadering ligt geïsoleerd ten opzichte van de andere bestemmingplangebieden.

Ten tweede is het van belang te onderkennen dat de verwachte milieueffecten (met name die vanwege het wegverkeer; de meest bepalende) elkaar niet of nauwelijks zullen beïnvloeden. Zo bestaat er voor het bedrijventerrein Gadering reeds een "eigen" aansluiting op de A15. Ten derde is er geen enkele organisatorische of programmatische samenhang tussen bestemmingsplannen Oudeland, Noordwest, Maasranden en Stadshart enerzijds en het bestemmingsplan Gadering anderzijds. Van een plan of programma dat de ontwikkelingen met elkaar verbindt (financieel, planologisch) is dus geen sprake.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen in Hoogvliet niet mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor zover het de nieuwbouw van woningen betreft, wordt erop gewezen dat het met name om vervangende nieuwbouw gaat, die niet aan een merbeoordeling onderworpen hoeft te worden. Wat betreft de ontwikkelingen in het stadshart van Hoogvliet en de intensivering van het bedrijventerrein Gadering, bestaat er geen aanleiding om deze ontwikkelingen bij elkaar op te tellen⁶. Van één stadsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. 1994 is geen sprake, zodat er, voorafgaand aan de besluitvorming, geen merbeoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

10.3 Milieuzonering

De gemeente Rotterdam stuurt al sinds de jaren '50 de inpasbaarheid van inrichtingen binnen de gemeentegrens door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Vanaf het begin van de jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-bedrijvenlijst).

⁴ Situaties die als m.e.r.-plichtig beschouwd kunnen worden (C-lijst), zijn niet aanwezig.

⁵ In het bijzonder de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan "Laag Koningshoe" van 1 oktober 2003.

⁶ Zie ook A.W. Klaassen, *Handboek Ruimtelijke Ordening & Bouw 2006*, Amsterdam 2006, blz. 310. Klaassen stelt hier: "Als bepaalde gebieden in onvoldoende mate samenhang vertonen, moet niet de gezamenlijke oppervlakte worden meegenomen bij het bepalen van de drempelwaarde", waarna hij verwijst naar een uitspraak van 19 januari 2005 (Duijven).

De VNG-bedrijvenlijst geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle bedrijfstypen. Hierin zijn voor de milieu-aspecten geur, stof (luchtqualiteit), geluid en gevaar 'afstandsnormen' gegeven. De hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukenmerken is *indicatief* en is niet als norm of richtlijn bedoeld.

De lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie. In de Rotterdamse praktijk krijgen dergelijke activiteiten een andere bestemming.

De indicatieve afstanden uit de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering worden gebruikt bij het ontbreken van nadere informatie over milieuhinder.

De VNG-bedrijvenlijst is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

- 'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2;
- 'gemengde woongebied'; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3;
- 'industriegebied I'; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4;
- 'industriegebied II'; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 5;
- 'industriegebied III'; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijfsactiviteiten en wonen, zijn er ook gebieden waarin nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met 'gemengde woongebied'. Dit houdt in dat ook hier activiteiten toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als woongebied. Dit houdt in dat binnen het plangebied bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

In de bestemming "Gemengde bebouwing" zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 mogelijk gemaakt. De mogelijkheden om in Hoogvliet – Maasranden bedrijven te vestigen zijn in afwachting van de bedrijvenlijst, conform het milieuzoneringsbeleid van de gemeente Rotterdam.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

In en nabij het plangebied zijn er diverse activiteiten die van invloed zijn op het plangebied in verband met geluid (metrolijn Rotterdam-Spijkenisse, industrieterrein Botlek / Pernis,) en met externe veiligheid (transport van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas, de propyleenleiding van DOW Benelux N.V., de AKZO chloorleiding.). De invloed van de activiteiten komt aan de orde bij de paragrafen over geluid en externe veiligheid.

De overige activiteiten in of nabij het plangebied zijn niet belemmerend voor (nieuwe ontwikkelingen binnen) dit bestemmingsplan, anders dan die reeds in het bestemmingsplan zijn genoemd, en / of waarmee reeds rekening is gehouden.

10.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Gemeentelijk ontheffingsbeleid

In het ontheffingsbeleid geldt een stelsel van voorkeurswaarden en grenswaarden voor geluid. Vanaf 1-1-2007 is niet de provincie, maar de gemeente Rotterdam verantwoordelijk voor het ontheffingsbeleid. In het Rotterdamse beleid staat een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners voorop.

Bij beperking van geluidhinder hanteert de gemeente een volgorde in prioriteit: eerst bronmaatregelen, daarna overdrachtsmaatregelen en dan ontvangersmaatregelen. Bij het beoordelen van ontheffingsaanvragen besteedt het gemeentebestuur aandacht aan de mate waarin het stedenbouwkundig ontwerp bijdraagt aan de beperking van geluidsoverlast. Zo wordt in ieder geval nagegaan of er minimaal één geluidsluwe gevel mogelijk is. In een compacte stad blijven ontheffingen van de voorkeurswaarde geregeld nodig om nieuwbouw te kunnen realiseren. Door beperking van geluidsoverlast vanaf het begin mee te nemen bij gewenste stedelijke ontwikkelingen, gaat de gemeente ervan uit dat de aantrekkelijkheid van de stad gewaarborgd blijft.

10.4.1 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. Zie tabel 10.1. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Soort gebied	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk gebied		
	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter

Tabel 10.1 Breedte geluidszones langs wegen.

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

Locaties waarvoor al een hogere waarde is vastgesteld

Voor geheel Hoogvliet is destijds een geluidskaart opgesteld (opgenomen in de Milieu-inzet Hoogvliet+) met de geluidscontouren van het lokale wegverkeer in 2010. De kaart is gebruikt bij het bepalen van de geluidsambities. Deze ambities zijn vertaald in afstanden tussen woningen en wegen en in te treffen geluidsmaatregelen. De ambitiewaarden voor de berekende gevelbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen zijn als volgt:

- maximaal 65 dB(A) langs de hoofdverkeersaders;
- maximaal 60 dB(A) langs verkeersaders (buurtontsluitingswegen) en geluidsrelevante 30 km-wegen.

Een randvoorwaarde bij deze ambities is dat in alle gevallen woningen over een geluidsluwe zijde dienen te beschikken.

In tabel 10.2 zijn de zoneplichtige wegen in en rond het plangebied, met hun wettelijke zonebreedte, opgenomen.

Straatnaam	Zonebreedte	Snelheid (km/u)
Groene Kruisweg	350	50
Aveling	200	50
Baarsweg	200	50
Steurweg	200	50

Lengweg	200	50
Horsweg	200	50
Bovensim	200	50
Kruisnetlaan	200	50

Tabel 10.2 Overzicht zoneplichtige wegen.

Op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart Milieu zijn alle relevante ontwikkellocaties opgenomen. Voor alle locaties op één na (zie hieronder) binnen de bovenstaande toetsingszones zijn in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan Maasranden geluidsberekeningen uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van zogenaamde "vrije veld"-contouren. De contouren, welke zijn aangegeven op de bijbehorende plankaart, bepalen binnen welke zone (gerekend vanaf de as van de weg) geluidsgevoelige bebouwing is uitgesloten. Voor het bepalen van de geluidscontouren zijn aannames gedaan voor de bodemfactor en de reflectiefactor. Aannames zijn noodzakelijk omdat de definitieve invulling van de bouwplannen veelal nog niet bekend is. De aannames voor de buurtontsluitingswegen zijn zo scherp gesteld dat de uiteindelijke gevelbelasting ter plaatse van een contour maximaal 2 dB(A) kan afwijken naar boven of beneden. Gezien de geluidsambitie van 60 dB(A) wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de wettelijke normen. Inmiddels is voor die locaties waar sprake is van een geluidsniveau van meer dan 50 dB(A) een hogere waarde aangevraagd en op 8 juli 2004 door de provincie verleend (zie bijlage).

Bij nader inzien bleek het voldoen aan de ambitiewaarden bij 1.755 woningen niet mogelijk te zijn. Dit zou, naast grote financiële bezwaren, negatieve gevolgen hebben voor het bouwprogramma. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken, was het noodzakelijk de vastgestelde hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai te herzien. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben derhalve, op verzoek van ons college en middels hun besluit van 12 oktober 2005, met kenmerk DGWM/2005/14893A, de reeds vastgestelde hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai gewijzigd.

Nieuwe locaties, aanvullend aan bovenstaande locaties, in het ontwerp bestemmingsplan
Ten aanzien van de geluidsinval van omliggende wegen op eventuele 'nieuwe' situaties in het bestemmingsplan Hoogvliet Maasranden dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. In het ontwerpbestemmingsplan is één nieuwe geluidsgevoelige locatie (nummer 64) toegevoegd. Deze locatie is in de Milieuonderbouwing Hoogvliet 2007 op geluidbelasting onderzocht. Met ingang van 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder van kracht. In tabel 10.3 staan de geluidsnormen uit de nieuwe Wet geluidhinder aangegeven.

Vervangende nieuwbouw	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
Voorkeurswaarde	48 dB	48 dB
Grenswaarde	68 dB	63 dB

Tabel 10.3 Geluidsnormen voor vervangende nieuwbouw langs een bestaande weg.

De te onderzoeken hoofdweg is de Aveling. Op basis van de grote afstand tussen de weg en de woningbouwlocatie en de afscherpende werking van de tussenliggende bebouwing is de geluidbelasting op de gevel lager dan de voorkeurswaarde (48 dB).

De verwachte etmaalintensiteiten van de binnenstedelijke wegen voor de jaren 2006 en 2018 zijn verstrekt door dS+V, afdeling Verkeer en Vervoer. In de tabel 10.4 is een overzicht opgenomen van de gehanteerde etmaalintensiteiten.

Straatnaam	Tussen	En	Etmaalintensiteit	Wegdektype
Aveling	Baarsweg	Lengweg	8.275	asfalt

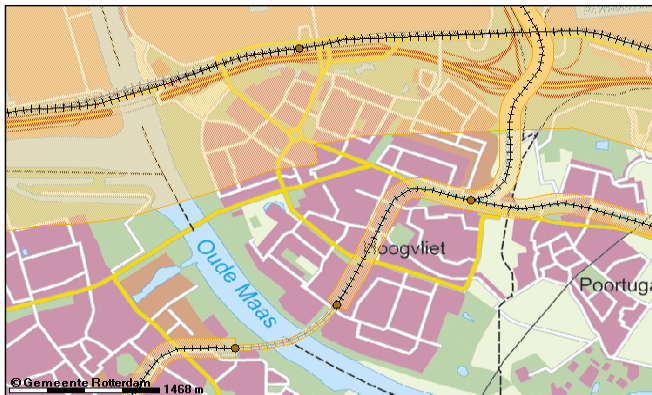
Tabel 10.4: etmaalintensiteiten 2018 binnenstedelijke wegen.

In het akoestisch rapport is een overzicht gegeven van het gehanteerde rekenmodel. Het model is gemaakt met behulp van het programma Winhavig (versie 6.56) van DirActivity software.

Het programma maakt bij de berekeningen gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor wegverkeerslawaaï (versie 10). De rekenharten rekenen volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

10.4.2 Railverkeer

Op grond van het besluit geluidhinder spoorwegen moet voor alle "nieuwe" situaties, gelegen binnen de zone van de metrolijn Rotterdam-Spijkenisse, een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Zie figuur 11.1.



Figuur 10.1 Toetsingszones railverkeer.

Op milieukaart zijn de nieuwe situaties en de 65 dB(A) contour weergegeven. Binnen deze contour zijn geluidsgevoelige functies uitgesloten. Buiten deze contour kan dat wel en is tevens voor de locaties waar het geluidsniveau hoger ligt dan 50dB(A) een hogere waarde aangevraagd en op 8 juli 2004 door de provincie verleend (zie bijlage).

10.4.3 Industrielawaai

Voor het bestemmingsplan Hoogvliet-Maasranden is alleen het gezoneerde bedrijventerrein Botlek / Pernis van belang.

De ambitie is geen nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren op locaties waar de geluidsbelasting van industrielawaai hoger is dan 60 dB(A). Bovendien wordt gestreefd naar een afname van het aantal woningen met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A).

Ten noorden van Hoogvliet ligt het industrieterrein Botlek / Pernis. Op 22 juni 1993 is rond dit industrieterrein door de provincie Zuid-Holland een 50 dB(A) toetsingszone vastgesteld waarbinnen nieuwe gevoelige bestemmingen aan het industrielawaai worden getoetst. Deze toetsingszone ligt over bijna het gehele plangebied. Zie plankaart Milieu.

Uit het geluidsonderzoek ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan is gebleken dat op alle nieuwbouwlocaties de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) werd overschreden. Voor al deze locaties is op 8 juli 2004 een hogere waarde verleend (zie bijlage).

Uit het geluidsonderzoek ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan ten behoeve van de toegevoegde nieuwbouwlocatie 64 is gebleken, dat op deze locatie de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) worden overschreden: 51 dB(A). Voor deze locatie is een hogere waarde aangevraagd en is op 21 februari 2008 door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam verleend .

10.4.4 Conclusie

De voorkeurgrenswaarden van zowel het wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, als industrielawaai worden overschreden. Voor de nieuwe geluidsgevoelige locatie (locatie 64), die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn hogere waarden voor railverkeerslawaai en industrielawaai aangevraagd en verleend. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden. In de tabellen 10.5 t/m 10.7 is aangegeven voor welke ontwikkellocaties een hogere waarde is verleend. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Wegverkeerslawaai

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving (woningen)	aantal		
Locatie 1	Ca. 881	Groene Kruisweg Aveling Baarsweg	60 60 60
Locatie 2	Ca. 120	Baarsweg Steurweg	60 60
Locatie 3	Ca. 168	Lengweg	60
Locatie 4	Ca. 323	Lengweg	60
Locatie 5	Ca. 30	Steurweg	60
Locatie 6	Ca. 160	Horsweg	60
Locatie 7	Ca. 353	Bovensim	60
Locatie 8	Ca. 73	Bovensim Kruisnetlaan	60 60

Tabel 10.5: Verleende hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaai.

Railverkeerslawaai

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving (woningen)	aantal		
Locatie 4	Ca. 323	Metrolijn Rotterdam-Spijkenisse	65

Tabel 10.6: Verleende hogere grenswaarde voor railverkeerslawaai.

Industrielawaai

Bestemming		Geluidsbron	Hogere grenswaarde in dB(A)
Omschrijving (woningen)	Aantal		
Locatie 1	Ca. 881	Botlek/Pernis	53
Locatie 2	Ca. 120	Botlek/Pernis	53
Locatie 3	Ca. 168	Botlek/Pernis	53
Locatie 4	Ca. 323	Botlek/Pernis	53
Locatie 5	Ca. 30	Botlek/Pernis	53
Locatie 6	Ca. 160	Botlek/Pernis	53
Locatie 7	Ca. 353	Botlek/Pernis	53
Locatie 8	Ca. 73	Botlek/Pernis	53
Locatie 64*	Ca. 300	Botlek/Pernis	51

Tabel 10.7: Verleende hogere grenswaarde voor industrielawaai.

* De hogere waarde voor deze locatie geldt tevens voor medische en/of onderwijsinstellingen.

10.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna de Wet luchtkwaliteit genoemd, in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit geeft invulling aan een dubbele opgave. Er is sprake van negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Tegelijkertijd heeft het feit dat er sprake is van overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit tot gevolg dat de realisatie van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat.

Hierom is er haast geboden met het zo snel mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit en het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen van gewenste ontwikkelingen. In de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland in bepaalde gevallen overschreden, vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

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

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Als het NSL in werking is getreden, ligt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Tot die tijd geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen die niet meer dan 1% van de grenswaarde bijdragen aan de luchtvervuiling niet in betekenende mate bijdragen. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

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

Plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan is in het kader van het Besluit luchtkwaliteit 2005 een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Als onderzoeksgebied zijn de wegen in en rondom het plangebied genomen waar de planontwikkeling mogelijk een merkbare invloed heeft op de verkeersintensiteiten. De luchtkwaliteit is zowel onderzocht bij alleen de autonome ontwikkeling (zonder realisatie van het bestemmingsplan, maar met overige toekomstige ontwikkelingen), als bij de autonome ontwikkeling inclusief de realisatie van het bestemmingsplan. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit dat sinds 27 november 2006 van kracht is.

De concentraties in het plangebied worden gevormd door de som van de achtergrondconcentratie en de bijdrage van het plaatselijk verkeer. De bijdrage van het plaatselijk verkeer aan de luchtkwaliteit is berekend met het model CAR II versie 6.1 (en gedeeltelijk met versie 6.1.1). De wegen in het bestemmingsplan Maasranden, die in het onderzoek zijn meegenomen, zijn: Aveling, de Baarsweg, Bovensim, Doggersbank, de Groene Kruisweg, de Horsweg, de Kruisnetlaan, de Lengweg, de Posweg, Speerrep, de Steurweg en de Viskaarweg. In tabel 10.9 staan de onderzochte wegvakken weergegeven.

Nr.	Wegvak	Tussen	en
8	Aveling	Groene Kruisweg	Baarsweg/Holwinde
9	Aveling	Baarsweg/Holwinde	Lengweg/Overwolde
10	Aveling	Lengweg/Overwolde	Rietbroek/Doggersbank
11	Aveling	Rietbroek/Doggersbank	Pending/Bovensim
12	Aveling	Pending/Bovensim	Speerreep
13	Aveling	Speerreep	Duihuisweg/Welhoeksedijk
14	Baarsweg	Aveling	Posweg
15	Baarsweg	Posweg	Brasemstraat
16	Baarsweg	Brasemstraat	Steurweg
17	Bovensim	Aveling	Viskaarweg/Aalreep
18	Bovensim	Viskaarweg/Aalreep	Beugstraat
19	Bovensim	Beugstraat	Botreep
20	Bovensim	Botreep	Gebbeweg
21	Bovensim	Gebbeweg	Kruisnetlaan
23	Doggersbank	Aveling	Ruitwagen
31	Groene Kruisweg	Spijkenisserbrug	Aveling
39	Horsweg	Lengweg	Lampreistraat
40	Horsweg	Lampreistraat	viaduct metro
48	Kruisnetlaan	Speerreep	Slaghaam
49	Kruisnetlaan	Slaghaam	Bovensim
50	Kruisnetlaan	Bovensim	Viskaarweg
51	Kruisnetlaan	Viskaarweg	metro viaduct
54	Lengweg	Horsweg	Steurweg
55	Lengweg	Steurweg	Posweg
56	Lengweg	Posweg	Elritsstraat
57	Lengweg	Elritsstraat	Aveling
79	Posweg	Baarsweg	Alverstraat
80	Posweg	Alverstraat	Lengweg
81	Speerreep	Aveling	Bongweg
82	Speerreep	Bongweg	Botreep
83	Speerreep	Botreep	Kruisnetlaan
84	Steurweg	Baarsweg	Spieringstraat
85	Steurweg	Spieringstraat	Lengweg
94	Viskaarweg	Bovensim	Ruitwagen
95	Viskaarweg	Ruitwagen	Beugstraat
96	Viskaarweg	Beugstraat	Gebbeweg
97	Viskaarweg	Gebbeweg	Ruitwagen
98	Viskaarweg	Ruitwagen	Kruisnetlaan

Tabel 10.8. Onderzochte wegvakken onderzoek luchtkwaliteit Hoogvliet Maasranden.

Voor de achtergrondconcentraties worden de door het RIVM vastgestelde waarden gebruikt, afkomstig uit de GCN-database. Door het RIVM zijn voorspelde achtergrondconcentraties gegeven voor de jaren 2010 en 2017. Bij de waarden voor fijnstof is in het onderzoek rekening gehouden met de aftrek van natuurlijke bestanddelen, de 'zeezoutaftrek'. In de tabellen zijn de fijnstofwaarden weergegeven na aftrek van zeezout.

De verkeersgegevens voor de berekening van de luchtkwaliteit zijn aangeleverd door de afdeling Verkeer en Vervoer van de dS+V van de gemeente Rotterdam. De verkeersgegevens zijn bepaald met behulp van de Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK).

Voor de onderzochte wegvakken zijn de verontreinigende stoffen NO₂ en fijn stof (PM₁₀), voor het onderzoeksjaar (2007) en voor de jaren 2010 en 2017 bekeken. De lucht wordt schoner als gevolg van het schoner worden van het wagenpark. Dit proces is in de rekenmodellen opgenomen. De berekeningen zijn uitgevoerd voor:

- Het jaar 2007 op basis van de verkeersintensiteiten van het jaar 2006.
- De situatie 2010 autonoom en de daarbij behorende verkeersintensiteiten.
- De situatie 2010 met planontwikkeling en de daarbij behorende verkeersintensiteiten.
- Het jaar 2017 autonoom op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2018.
- Het jaar 2017 met planontwikkeling op basis van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2018.

nr wegvak	Jaargemiddelde NO ₂ concentratie (µg/m ³) ⁷		Jaargemiddelde PM ₁₀ concentratie (µg/m ³)		Aantal overschrijdingen PM ₁₀ dagnorm (dagen) ⁸	
	autonoom	autonoom + plan	autonoom	autonoom + plan	autonoom	autonoom + plan
8 Aveling	26,7	27,3	27,3	27,6	16	17
9 Aveling	25,7	26,0	26,9	27,0	15	15
10 Aveling	25,0	25,0	26,5	26,6	14	14
11 Aveling	25,0	25,1	26,6	26,6	14	14
12 Aveling	25,1	25,3	26,6	26,7	14	14
13 Aveling	25,4	25,6	26,6	26,7	14	14
14 Baarsweg	25,9	26,7	27,0	27,3	15	16
15 Baarsweg	25,5	26,2	26,8	27,1	14	15
16 Baarsweg	25,0	25,5	26,6	26,8	14	14
17 Bovensim	25,2	25,5	26,6	26,6	14	14
18 Bovensim	25,6	25,8	26,6	26,7	14	14
19 Bovensim	24,2	24,6	26,1	26,2	12	13
20 Bovensim	24,2	25,0	26,0	26,2	12	13
21 Bovensim	23,5	23,8	25,9	26,0	12	12
23 Doggersbank	24,4	24,5	26,4	26,4	13	13
31 Groene Kruisweg	29,4	31,1	28,9	29,4	21	22
39 Horsweg	24,5	24,8	26,3	26,4	13	13
40 Horsweg	24,5	24,8	26,3	26,4	13	13
48 Kruisnetlaan	23,7	23,8	26,0	26,0	12	12
49 Kruisnetlaan	23,8	23,8	26,0	26,0	12	12
50 Kruisnetlaan	23,2	23,6	25,8	26,0	12	12
51 Kruisnetlaan	23,6	24,1	25,9	26,0	12	12
54 Lengweg	24,8	25,5	26,4	26,7	13	14
55 Lengweg	24,6	25,2	26,4	26,6	13	14
56 Lengweg	25,1	25,7	26,5	26,7	13	14
57 Lengweg	25,9	26,6	26,8	27,0	14	15
79 Posweg	24,9	24,9	26,5	26,5	14	14
80 Posweg	24,4	24,4	26,2	26,2	13	13
81 Speerreep	25,5	25,6	26,5	26,6	14	14
82 Speerreep	24,4	24,5	26,1	26,1	12	12
83 Speerreep	23,7	24,0	25,9	26,0	12	12
84 Steurweg	24,9	25,4	26,6	26,8	14	14
85 Steurweg	24,8	25,1	26,5	26,7	14	14
94 Viskaarweg	23,2	23,2	25,8	25,8	12	12
95 Viskaarweg	23,6	23,4	25,9	25,8	12	12
96 Viskaarweg	23,3	23,3	25,8	25,8	12	12
97 Viskaarweg	23,3	23,3	25,8	25,8	12	12
98 Viskaarweg	24,2	24,3	26,2	26,2	13	13

Tabel 10.10a. Luchtkwaliteit ter plekke van het rekenpunt in 2017 bij autonome ontwikkeling en bij autonome ontwikkeling inclusief planontwikkeling (berekend met CAR 6.1).

⁷ De grenswaarde voor de jaargemiddelde NO₂ en PM₁₀ concentratie is 40 µg/m³.

⁸ Het maximaal aantal overschrijdingen van de daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ is 35 dagen.

nr wegvak		Jaargemiddelde NO ₂ concentratie (µg/m ³) ⁹		Jaargemiddelde PM ₁₀ concentratie (µg/m ³)		Aantal overschrijdingen PM ₁₀ dagnorm (dagen) ¹⁰	
		autonoom	autonoom + plan	autonoom	autonoom + plan	autonoom	autonoom + plan
8	Aveling		27,1		27,1		21
9	Aveling		25,8		26,8		20
10	Aveling		24,9		26,4		19
11	Aveling		25		26,4		19
12	Aveling		25,2		26,5		19
13	Aveling		25,4		26,4		19
14	Baarsweg		26,5		27,0		21
15	Baarsweg		26,0		26,8		20
16	Baarsweg		25,3		26,6		20
17	Bovensim		25,3		26,4		19
18	Bovensim		25,5		26,5		19
19	Bovensim		24,2		26,0		18
20	Bovensim		24,5		26,0		18
21	Bovensim		23,6		25,9		18
23	Doggersbank		24,5		26,3		19
31	Groene Kruisweg		30,7		28,2		25
39	Horsweg		24,6		26,3		19
40	Horsweg		24,6		26,3		19
48	Kruisnetlaan		23,6		25,9		18
49	Kruisnetlaan		23,7		25,9		18
50	Kruisnetlaan		23,5		25,9		18
51	Kruisnetlaan		23,8		25,9		18
54	Lengweg		25,3		26,4		19
55	Lengweg		25,1		26,4		19
56	Lengweg		25,4		26,5		19
57	Lengweg		26,3		26,7		20
79	Posweg		24,7		26,5		19
80	Posweg		24,2		26,2		19
81	Speerreep		25,3		26,3		19
82	Speerreep		24,2		25,9		18
83	Speerreep		23,7		25,8		18
84	Steurweg		25,2		26,6		20
85	Steurweg		24,9		26,6		20
94	Viskaarweg		23,0		25,7		17
95	Viskaarweg		23,2		25,8		18
96	Viskaarweg		23,1		25,7		17
97	Viskaarweg		23,1		25,7		17
98	Viskaarweg		24,2		26,2		19

Tabel 10.10b. Luchtkwaliteit ter plekke van het rekenpunt in 2017 bij autonome ontwikkeling en bij autonome ontwikkeling inclusief planontwikkeling (berekend met CAR 6.1.1).

⁹ De grenswaarde voor de jaargemiddelde NO₂ en PM10 concentratie is 40 µg/m³.

¹⁰ Het maximaal aantal overschrijdingen van de daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ is 35 dagen.

In tabel 10.10.a en 10.10.b¹¹ is een samenvatting gegeven van de resultaten van de uitgevoerde berekeningen. Uit deze resultaten kunnen de volgende conclusies (deels gebaseerd op de incomplete rapportage van de berekeningen met CAR 6.1.1, zie voetnoot) getrokken worden:

Jaargemiddelde NO₂ concentraties

In 2007 geldt voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie een plandrempel van 46 µg/m³. Deze wordt nergens overschreden. Wel wordt de grenswaarde van 40 µg/m³ op één wegvak overschreden, maar dat is niet relevant.

Voor het jaargemiddelde NO₂-concentratie geldt een grenswaarde. De grenswaarde voor NO₂ moet in 2010 zijn bereikt. In 2010 en 2017 wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie van 40 µg/m³ in Hoogvliet - Noordwest nergens overschreden, zowel met een autonome ontwikkeling als met autonome ontwikkeling mét planbijdrage.

Jaargemiddelde PM₁₀-concentratie

Voor het jaargemiddelde PM₁₀-concentratie geldt een grenswaarde van 40 µg/m³.

In 2007, 2010 en 2017 wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde PM₁₀-concentratie van 40 µg/m³ in Hoogvliet - Noordwest nergens overschreden, zowel met een autonome ontwikkeling als met autonome ontwikkeling mét planbijdrage.

PM₁₀ grenswaarde daggemiddelde concentratie

Het daggemiddelde PM₁₀-concentratie mag niet meer dan 35 dagen per jaar worden overschreden.

In 2007 wordt het daggemiddelde PM₁₀-concentratie vaker dan 35 keer overschreden bij de Groene Kruisweg.

In 2010 en in 2017 wordt de grenswaarde van 35 dagen voor het overschrijden van het daggemiddelde PM₁₀-concentratie met een maximale concentratie van 50 µg/m³ in Hoogvliet - Noordwest nergens meer overschreden, zowel met een autonome ontwikkeling als met autonome ontwikkeling mét planbijdrage.

Het schoner worden van de lucht als gevolg van het schoner worden van het wagenpark komt tot uiting in de rekenmodellen. De resultaten van CAR 6.1.1 geven een beeld van een betere luchtkwaliteit dan CAR 6.1.

De berekening met CAR 6.1.1 geven al aan dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan. Vandaar dat update van de berekeningen met een recenter CAR model achterwege is gelaten.

Conclusie

In de huidige situatie is slechts één knelpunt berekend, zowel voor fijn stof als voor NO₂. Voor de huidige overschrijding hoeven geen maatregelen worden getroffen, omdat dit niet wordt veroorzaakt door de nieuwe plannen. Vanaf 2010 zijn er geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit meer in Hoogvliet, niet voor de autonome situatie en ook niet voor de planvarianten.

In principe dient voor dit bestemmingsplan, dat in ontwerp na 15 november 2007 ter inzage is gelegd, het luchtkwaliteitonderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De normering en de rekenmethodiek hiervan zijn echter identiek aan deze uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek geeft al aan dat er in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden zullen plaatsvinden.

¹¹ In deze toelichting zijn 2 tabellen opgenomen:

- Tabel 11.6a, met de resultaten van de berekeningen met CAR 6.1, die compleet mee zijn gerapporteerd in de Milieubeoordeling Hoogvliet 2007. Hier wordt 2018 als einddatum gehanteerd.
- Tabel 11.6b, met de resultaten van de berekeningen met CAR 6.1.1, die incompleet zijn gerapporteerd in de Milieubeoordeling Hoogvliet 2007.

De resultaten met de berekeningen met CAR 6.1.1 zijn over het algemeen wat gunstiger dan met CAR 6.1. Met de CAR 6.1.1 berekening blijkt dat de grenswaarde voor de jaargemiddelde -concentratie in 2007 niet meer wordt overschreden (dus niet meer langs wegvak 68, de Nieuwe Langeweg). De plandrempel voor NO₂ wordt in beide gevallen in 2007 niet overschreden. In de volgende versie van dit bestemmingsplan (voor de vaststelling) wordt de dubbele rapportage (gebaseerd op CAR 6.1 en 6.1.1) voorkomen.

Het bestemmingsplan Hoogvliet-Maasranden voldoet derhalve aan de Wet luchtkwaliteit.

10.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

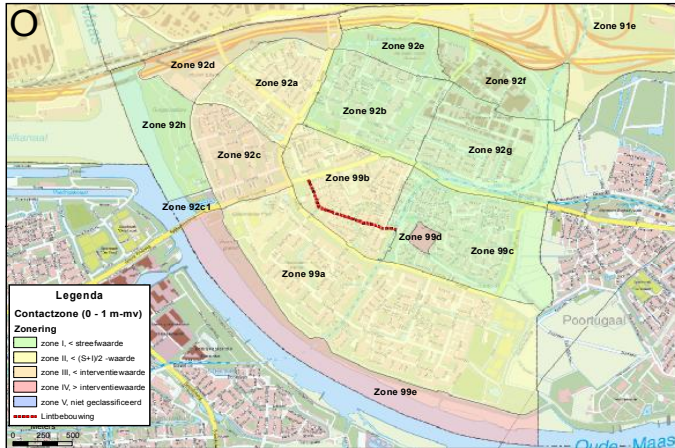
Voor het verkrijgen van een bouwvergunning, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring); er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

Plangebied

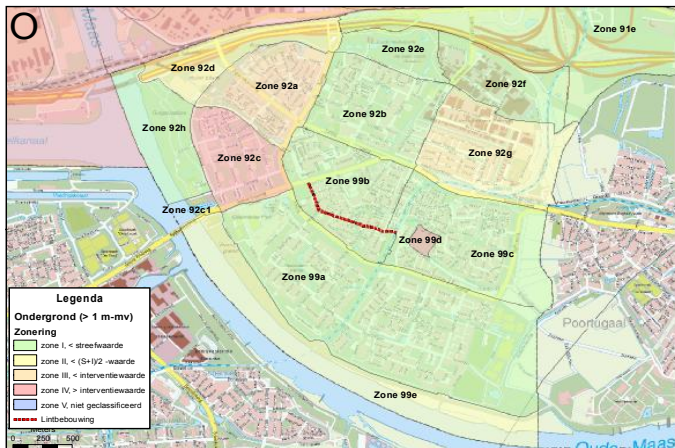
De Bodemkwaliteitskaart Rotterdam van april 2002 is een indicatieve kaart. Op de kaart is op basis van historische gegevens over het gebruik van de grond een inschatting gemaakt over de potentiële bodemverontreiniging. Hieronder staan de deelkaartjes voor Hoogvliet. Zie figuur 10.1 (a, b en c).

Op het eerste kaartje is met een nummer en een letter de zones met eenzelfde bodemgeschiedenis aangeduid. In Hoogvliet-Maasranden bevinden zich zones gebied 99.a en e. In zone 99.a (het woongebied) is in 1958 begonnen met woningbouw op de Meeuwenplaat, nadat de locatie bouwrijp is gemaakt met een meter zand gewonnen in het Haringvliet. In 1964 worden de eerste woningen in de woonwijk Zalmplaat gebouwd, dat volledig is opgehoogd met schoon zand en gebiedeigen grond. De contactzone is licht verontreinigd. De ondergrond is schoon. Er is een geringe kans op puntbronnen. Voor de bestemming woningbouw vormt bodem geen be
Zone 99.e betreft de overgebleven buitendijkse delen van de vroegere opgeslibte en bekade zandplaat langs de Oude Maas. Het buitendijkse gebied heeft steeds onder invloed gestaan van eb en vloed in de periode 1950 - 1985, toen de rivier sterk vervuild was en sterk verontreinigd slib kon sedimenteren. Dit geldt niet voor de vroegere Visserspolder, dat is opgespoten met onderhoudsbaggerslib. De contactzone is sterk verontreinigd. De ondergrond is er licht verontreinigd.

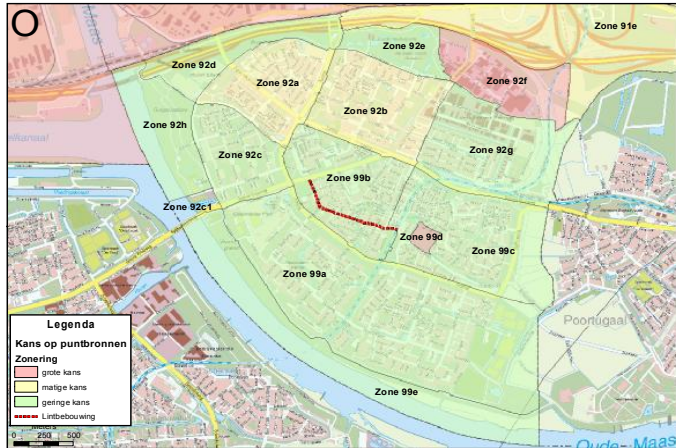
De bodem is geschikt voor de huidige bestemmingen. Voor eventuele bouwplannen in het woongebied dient in het kader van een bouwvergunning eerst een geschiktheidverklaring te worden verkregen, o.a. door het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.



Figuur 10.1.a Indicatieve bodemkaart Rotterdam-Hoogvliet. Contactzone (0-1 m –m.v.).



Figuur 10.1.b Indicatieve bodemkaart Rotterdam-Hoogvliet. Ondergrond (>1 m –m.v.).



Figuur 10.1.c Indicatieve bodemkaart Rotterdam-Hoogvliet. Kans op puntbronnen.

10.7 Externe veiligheid - Maasranden

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een intensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

In artikel 1 van de voorschriften is aangegeven wat kwetsbare objecten en wat beperkt kwetsbare objecten zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-6} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-5} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

10.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Over de Groene Kruisweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Om de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Groene Kruisweg in beeld te brengen is onderzoek gedaan.

Transport over de Groene Kruisweg

Voor de gegevens voor het transport van gevaarlijke stoffen over de Groene Kruisweg is hierbij gebruik gemaakt van de inventarisatie van de EV-risico's uit de rapporten:

1. ANKER, Veilig op weg, bouwstenen voor een wettelijke verankering van het externe-veiligheidsbeleid inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, november 2005, 's-Gravenhage;
2. Onderzoek naar het groepsrisico van de Groene Kruisweg in Hoogvliet, DCMR, 14 januari 2008, Schiedam.

Ad 1 Advies rapport "ANKER"

Met behulp van het rekenprogramma RBM2 zijn in het rapport "ANKER" de risico's berekend voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). In de risicoberekeningen voor het transport worden de risico's uitgerekend per kilometer transportas.

Voor de risicoberekeningen van de Groene Kruisweg in dit onderzoek is gebruik gemaakt van de transport intensiteiten in tabel 10.6.

Jaar	LF1	LF2	GF3
2003	1.358	1.079	488
2010	1.630	1.295	488

Tabel 10.6 Transportaantallen per jaar over de Groene Kruisweg (bron ANKER).

Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour langs de Groene Kruisweg.

Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat deze boven de oriënterende waarde ligt. De factor ten opzichte van de oriënterende waarde is 1,54. Zie tabel 10.7. Deze overschrijding van de oriënterende waarde dient te worden gemotiveerd.

Wegvak	Bebouwingsgebied	Omvang pr 10-6	Factor t.o.v. oriënterende waarde
N218 (15 Pernis-Hoogvliet)	Hoogvliet 4	0 m	1,54

Tabel 10.7 Huidige situatie en situatie 2010 (bron ANKER).

Ad 2 Advies op basis van recente transportgegevens

In 2007 zijn nieuwe transportgegevens beschikbaar gekomen. Op basis van deze nieuwe gegevens heeft DCMR een nieuw advies voor het GR opgesteld.

Door het ministerie van Verkeer en Waterstaat zijn eind 2007 tellingen uitgevoerd van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, o.a. voor Groene Kruisweg. Zie tabel 10.8.

Stof categorie	LF1	LF2	GF3
ANKER transport intensiteiten	1.079	1.358	488
Transport intensiteiten 2007	826	1.076	281

Tabel 10.8 Transportgegevens Groene Kruisweg 2007.

Uit de nieuwe tellingen blijkt dat het transport over de Groene Kruisweg is afgenomen. Vooral het transport van LPG (GF3) is met 40 procent gedaald.

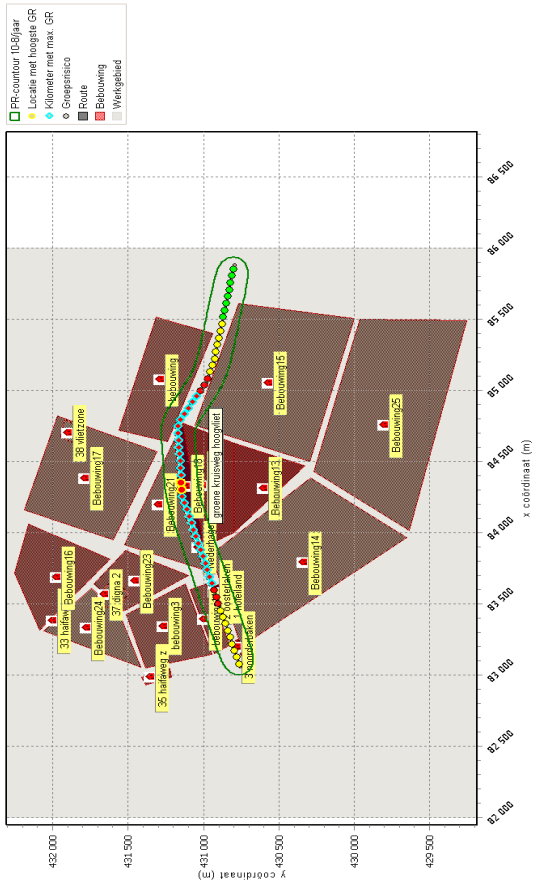
Aan het ANKER model in RBM2 met de populatiegegevens uit de ANKERstudie zijn de transportgegevens van de nieuwe tellingen toegevoegd.

Uit de RBM2 risicoberekeningen van het met nieuwe transportgegevens aangepaste model is voor de situatie zonder sloop en nieuwbouw een groepsrisico berekend voor de kilometer met het hoogste groepsrisico van een factor 0,86.

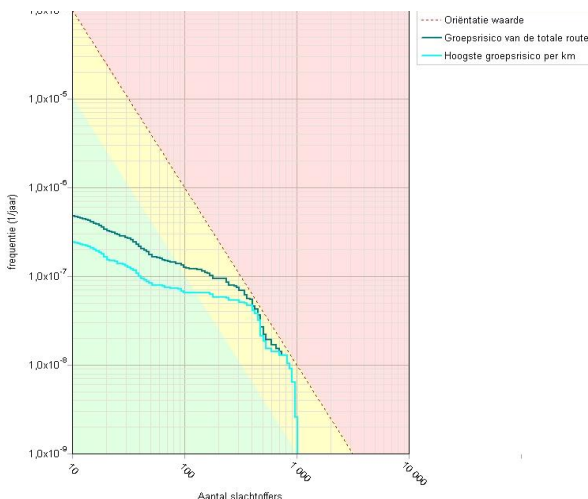
Zie tevens figuur 10.3 met een populatieoverzicht voor groepsrisicoberekening. Het groepsrisico gaat van een waarde boven de oriënterende waarde naar een waarde onder de oriënterende waarde.

Uit de RBM2 risicoberekeningen met het aangepaste model is, voor situatie met sloop en nieuwbouw, een groepsrisico berekend voor de kilometer met het hoogste groepsrisico van een factor 0,86. Zie tevens de groepsrisicocurve in figuur 10.4. Het betreft hier het tracé van de Groene Kruisweg dat voornamelijk door het Stadshart loopt. De sloop en nieuwbouwplannen van Hoogvliet hebben geen invloed op het groepsrisico van de kilometer met het hoogste groepsrisico.

Het groepsrisico ligt in Maasranden onder de oriënterende waarde. Zie opnieuw figuur 10.4.



Figuur 10.3 Populatieoverzicht uit RBM2 van de Groene Kruisweg in Hoogvliet



Figuur 10.4 Groepsrisicocurve voor de situatie met sloop en nieuwbouw op basis van de transportgegevens van 2007.

10.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over water

Over de Oude Maas varen schepen die gevaarlijke stoffen vervoeren.

In het kader van de aanleg van de tweede maasvlakte is een studie uitgevoerd naar de consequenties van het aanleggen van de tweede maasvlakte voor het transport van gevaarlijke stoffen over het water. Hierbij is ook het transport over de Oude Maas in meegenomen.

Op basis van berekeningen die uitgevoerd zijn in het kader van de milieueffectrapportage die voor Maasvlakte 2 is uitgevoerd, blijkt dat er in de huidige en toekomstige situatie in Hoogvliet-Maasranden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen knelpunten zijn. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt ruim buiten het plangebied.

Daarmee speelt transport van gevaarlijk stoffen over water geen rol in Hoogvliet-Maasranden.

10.7.3 Leidingen

Van de 23 ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen in en rond Hoogvliet zijn twee leidingen van toepassing voor Maasranden:

1. de chloorleiding van AKZO, die ten noorden van Hoogvliet langs de snelweg loopt,
2. de propyleenleiding van Dow Benelux N.V., die ten oosten van Hoogvliet van noord naar zuid loopt.

De AKZO chloorleiding loopt ten noorden van Hoogvliet langs de snelweg. Zie figuur 10.11.

De leiding heeft een 10^{-5} plaatsgebonden risicocontour van 235 meter. De contour is op ruime afstand van het plangebied gelegen. Het plaatsgebonden risico speelt dus geen rol.

Het invloedsgebied van de chloorleiding is bepaald op 1.500 meter. Dit invloedsgebied ligt over een kleine strook van het plangebied. Zie figuur 10.2.

Het groepsrisico binnen het invloedsgebied ligt voor grote groepen slachtoffers boven de oriënterende waarde. Zie figuur 10.3.

Omdat er in het noorden van Hoogvliet (dichtbij de chloorleiding) sprake is van een verdunning van het aantal woningen neemt het groepsrisico af. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt hierna nog steeds overschreden, maar de situatie in Hoogvliet als geheel is verbeterd. Verdere verdunning van het aantal woningen om wel onder de oriënterende waarde te komen is om sociale, economische en planologische redenen niet haalbaar.

De chloorleiding valt niet onder een wettelijke regeling (dus ook niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen). De verantwoording van het groepsrisico met behulp van de CHAMP methode kan op basis van deze wetgeving niet worden uitgevoerd.

Op dit moment wordt er nog gewerkt aan een eenduidige manier om de risico's van buisleidingen te berekenen (alle berekeningen in het verleden zijn met verschillende rekenpakketten en verschillende uitgangspunten uitgevoerd). Voor aardgasleidingen is dit reeds ver gevorderd en zijn de methodiek en mogelijke risicobeperkende maatregelen al bekend, voor de overige leidingen, waaronder de chloorleiding valt, zal dit nog tot ongeveer medio 2009 duren. Zodra de nieuwe methodiek bekend is, zal de chloorleiding opnieuw worden doorgerekend. Indien het groepsrisico dan niet verantwoordbaar blijkt te zijn, zullen maatregelen genomen moeten worden om dit te verlagen (hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan maatregelen waardoor de kans kleiner wordt dat de leiding door graafwerkzaamheden beschadigd wordt).

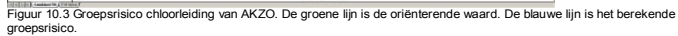


Figuur 10.11 Ligging chloorleiding.

De propyleenleiding heeft een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 70 meter. Deze ligt ruim buiten het plangebied.

Het invloedsgebied van de propyleenleiding van 345 meter aan weerszijden van de leiding ligt over de noordoosthoek van het plangebied Maasranden. Zie figuur 10.2.

Aangezien er binnen het invloedsgebied een zeer lage persoonsdichtheid (het is voornamelijk een agrarische gebied) ligt het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde.



10.7.5 Inrichtingen

In en om Hoogvliet zijn drie inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Dit zijn Shell Nederland Raffinaderij, Shell Nederland Chemie en het LPG-tankstation Vondelingenweg 496. Geen van de inrichtingen is van invloed op het bestemmingsplan Maasranden.

10.7.6 Conclusies

Het plaatsgebonden risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas vormt geen knelpunt voor Maasranden. Alleen bij de Botlekbrug valt de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour net op de oever. Verder blijft deze binnen de waterlijn.

Het plaatsgebonden risico van bovengenoemde bronnen vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Er zijn vier bronnen van groepsrisico voor Maasranden:

1. Het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Groene Kruisweg ligt onder de oriënterende waarde.
2. Het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas is, met een factor 0,003 ten opzichte van de oriënterende waarde, heel laag.
3. Het groepsrisico van de chloorleiding van AKZO ligt boven de oriënterende waarde. Het groepsrisico neemt af door de verdunning van het aantal woningen in het noorden van Hoogvliet als gevolg van de herstructurering. Hierdoor verbetert de situatie enigszins. Het groepsrisico blijft echter boven de oriënterende waarde. Verdere verdunning van het aantal woningen om wel onder de oriënterende waarde te komen is om sociale, economische en planologische redenen niet haalbaar.
Als blijkt dat na toepassing van de geïnformeerde rekenmethodiek het groepsrisico van de chloorleiding nog steeds een knelpunt vormt, dan zijn maatregelen aan de leiding goed denkbaar. Dit soort maatregelen ter verdere verlaging van het groepsrisico kunnen alleen in een ander verband in samenwerking met de betrokken partijen tot stand worden gebracht;
4. Het invloedsgebied van de propyleenleiding kent een zeer lage persoonsdichtheid (het is voornamelijk een agrarische gebied). Daardoor ligt het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde.

Groepsrisico vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

Externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

Het veiligheidsadvies van de VRR¹ is als bijlage toegevoegd.

10.8 Flora en Fauna

10.8.1 Beleid

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet.

Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;

¹ VRR = Veiligheidsregio Rotterdam

- categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, *mits* activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Daarnaast is ook aparte provinciale gebieds- en soortbescherming aan de orde in Zuid-Holland. De gebiedsbescherming is geregeld in het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020). De soortbescherming is vastgelegd in het Compensatiebeginsel Natuur en Landschap van de Provincie Zuid-Holland. In dit compensatiebeginsel wordt beschreven dat, indien in een gebied planten en dieren die op de rode lijst staan, aanwezig zijn, in overleg met de provincie dient te worden vastgesteld hoe hiermee dient te worden omgegaan. De rode lijst is een lijst met planten en diersoorten die in aantal achteruitgaan, zeldzaam zijn, of internationaal gezien voor Nederland van belang zijn.

10.8.2 Plangebied

Ten behoeve van de sloop- /nieuwbouwoperatie in Hoogvliet is een integraal ecologisch onderzoek gedaan, dat bruikbaar is voor alle bestemmingsplannen in Hoogvliet, inclusief onderhavig plan. Aangezien aan de zuidrand van Hoogvliet het Natura 2000 gebied "Oevers van de Oude Maas" is gelegen is hiervoor onderzocht of de sloop en nieuwbouw in Hoogvliet hierop invloed heeft. Het woongebied in het bestemmingsplan Maasranden grenst direct aan het Natura 2000 gebied. Er kunnen, door de geringe onderlinge afstand tussen woongebied en Natura 2000 gebied, externe effecten op het Natura 2000 gebied worden verwacht vanuit het bestemmingsplangebied Maasranden. Daarom is een voortoets uitgevoerd en is dit aspect in dit bestemmingsplan meegenomen.

10.8.3 Voortoets Natura 2000 gebied

In Hoogvliet ligt langs de oever van de Oude Maas het Habitatrictlijn-/Natura 2000 gebied "Oevers Oude Maas" (Natura 2000 gebied). Zie figuur 10.4. De voorkomende habitattypen in het gebied zijn:

- Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones
- Alluviale bossen met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae).

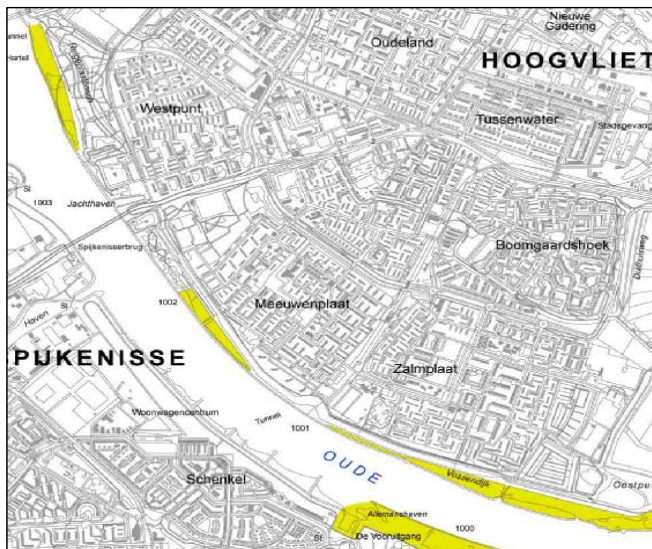
De aangewezen soort van het Natura 2000 gebied is de Noordse woelmuis.

De Natura 2000 gebieden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als "Natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied". Tussen de bebouwing van Maasranden en het Natura 2000 gebied ligt de bestemming "Groen" als een buffer.

Teneinde na te gaan of een passende beoordeling nodig is op grond van artikel 19f van de Natuurbeschermingswet 1998 is een zogenaamde voortoets gedaan. Hieruit blijkt dat ten aanzien van de habitattypen in het Natura 2000 gebied er geen negatieve effecten zijn te verwachten. De vegetatie en het vegetatietype in het Natura 2000 gebied wordt namelijk niet gewijzigd of veranderd door een herinrichting. Daarom zijn alleen de te verwachten effecten op de Noordse Woelmuis van de voorgenomen ingrepen in het plangebied meegenomen.

Door het nieuwe bestemmingsplan wordt de samenhang tussen de verschillende delen van het Natura 2000 gebied niet aangetast. In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen opgenomen, die het Natura 2000 gebied doorsnijden. Er vinden ook geen ingrepen in het Natura 2000 gebied plaats, waardoor de migratie mogelijkheden voor de Noordse Woelmuis in het geding kan komen. Er is daardoor alleen sprake van externe werking. Dat wil zeggen, ontwikkelingen die als gevolg van de bestemmingsplannen plaatsvinden buiten het Natura 2000 gebied, maar die mogelijk wel een effect hebben op de in dat gebied voorkomende flora en fauna.

In het onderzoek zijn de volgende relevante factoren beschreven: recreatieve druk, trillingen, geluid, licht, versnippering, oppervlakte, ontwatering en verkeer & vervoer (verkeersdruk). Daarbij is onderscheid gemaakt in tijdelijke en permanente effecten. Uit het onderzoek blijkt dat de verstorende effecten van de nieuwbouw op het Natura 2000 gebied 'Oevers Oude Maas' zodanig gering zijn, dat er geen sprake is van externe werking.



Figuur 10.4: Natura 2000 gebieden langs de Oude Maas in Hoogvliet.

10.8.4 Resultaten ecologisch onderzoek

Flora

In het plangebied komen naar verwachting beschermde soorten voor. Dit zal uit nader onderzoek moeten blijken.

Dit nader onderzoek wordt in het kader van de ontheffingsaanvraag uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van het nader onderzoek (of en welke beschermde soorten worden aangetroffen op locaties waar werkzaamheden zijn gepland) wordt duidelijk of de benodigde ontheffing noodzakelijk is.

In dat geval wordt een ontheffing in het kader van de Ffwet bij het ministerie van LNV aangevraagd voor het hele bestemmingsplan gebied.

Kleine zoogdieren

Waarschijnlijk komen in het gebied kleine zoogdieren voor van de categorie 1, zoals: verschillende soorten muizen, woelrat, mol, egel of konijn. Hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd, maar is wel de zorgplicht van toepassing.

Bij het uitvoeren van (bijvoorbeeld rooi- en graaf-)werkzaamheden op plekken waar kleine zoogdieren voorkomen is de kans groot dat deze dieren zullen worden verstoord. De verstoring zal waarschijnlijk vooral betrekking hebben op het onopzettelijk vernielen van holen en andere vaste voortplanting- of verblijfplaatsen. Mogelijk worden bij het uitvoeren van de werkzaamheden echter ook beschermde diersoorten gedood of verwond. Vermoedelijk zal een aantal diersoorten bij het uitvoeren van de werkzaamheden kunnen vluchten naar gebieden in de omgeving van het plangebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals de groene gordel en de groene voegen.

De zorgplicht is van toepassing; dit heeft als belangrijkste gevolg dat er geen onnodige schade mag worden toegebracht aan deze soorten.

Vleermuizen

In het gebied zijn gewone dwergvleermuizen en ruige dwergvleermuizen aanwezig. Door de sloop van gebouwen zullen winter-, kraam-, en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verdwijnen. Ook zullen door de herinrichting bomen en bosplantsoenen worden gekapt waardoor het foerageergebied voor vleermuizen minder aantrekkelijk wordt. Tot slot kunnen door kapwerkzaamheden paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuizen worden vernietigd. Voor deze soortgroep is het dan ook noodzakelijk om ontheffing in het kader van de Ff-wet aan te vragen.

Er is inmiddels een ontheffing aangevraagd voor het hele bestemmingsplan.

Vogels

In het plangebied komen naar verwachting soorten voor met een vaste rust- en verblijfplaats. Indien in gebieden waar werkzaamheden plaatsvinden en soorten met een vaste rust- en verblijfplaats voorkomen, is een ontheffing in het kader van de Ff-wet noodzakelijk. Nader onderzoek dient uit te wijzen of ze voorkomen, en waar en wat de gevolgen zijn in relatie tot de voorgenomen activiteiten.

Tevens kunnen in het gebied broedende vogels voorkomen. Volgens de Ffwet mogen broedende vogels niet verstoord en / of verontrust worden. Voor het verstoren van broedende vogels kan nooit ontheffing worden verkregen. Voor het rooien van bomen is ontheffing nodig op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Deze ontheffing wordt slechts verleend voor het rooien buiten het broedseizoen.

Het nader onderzoek naar het voorkomen van vogels met een vaste rust- en verblijfplaats wordt ten behoeve van een eventuele ontheffingsaanvraag uitgevoerd in het kader van de voorbereiding van de werkzaamheden.

Amfibieën

In het plangebied zijn naar verwachting diverse soorten algemeen voorkomende amfibieën (categorie 1) aanwezig.

Als er watergangen worden gedempt of in een bepaalde periode wordt gebaggerd, kunnen de aanwezige amfibieën (padden, kikkers en salamanders) hiervan hinder ondervinden.

Voor de verwachte soorten amfibieën van categorie 1 hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel dient in het kader van de zorgplicht met amfibieën zorgvuldig worden omgegaan.

Reptielen

Aangezien er geen reptielen in het gebied voor zullen komen hoeft hiermee in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ingrepen geen rekening te worden gehouden.

Vlinders

In het plangebied komt naar verwachting het volgens de Rode Lijst beschermde Bruin Blauwtje voor. Indien de soort wordt aangetroffen dient overleg plaats te vinden met de Provincie om vast te stellen hoe hiermee dient te worden omgaan (Compensatiebeginsel Natuur en Landschap). Dit dient nader onderzocht te worden in het kader van de bouwvergunning.

Het nader onderzoek naar het voorkomen van vlinders, met name het beschermde Bruin Blauwtje, wordt uitgevoerd in het kader van het overleg met de Provincie in het kader van het eventueel toepassen van het compensatiebeginsel Natuur en Landschap. Afhankelijk van de resultaten van het nader onderzoek (of het Bruin Blauwtje wordt aangetroffen op locaties waar werkzaamheden zijn gepland) wordt duidelijk of het benodigde overleg met de provincie dient plaats te vinden.

In dat geval wordt dit overleg gevoerd om tot een compensatie te komen.

Libellen

Aangezien beschermde libellen niet in het gebied aanwezig zijn hoeft met deze soortgroep geen rekening te worden gehouden.

Vissen

In de aanwezige watergangen zijn naar verwachting beschermde soorten zoals de kleine modderkruiper en/of bittervoorn aanwezig.

Deze soorten zijn beide strikt beschermd. Aangezien delen van de watergangen worden verbreed, vergraven en gedempt dient in het kader van de Flora- en Faunawet ontheffing te worden aangevraagd.

Er wordt nader onderzoek uitgevoerd als bekend is welke watergangen in aanmerking komen voor verbreding, vergraving en demping. Afhankelijk van de resultaten hiervan wordt duidelijk of de benodigde ontheffing noodzakelijk is.

In dat geval wordt een ontheffing in het kader van de Ffwet bij het ministerie van LNV aangevraagd voor het hele bestemmingsplan gebied.

10.8.5 Conclusie

Flora en fauna behoeft de uitwerking van het bestemmingsplan niet in de weg te staan.

10.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwenprincipes en de energieprestatie eisen.

10.9.1 Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Hieronder staan een aantal duurzaam bouwen maatregelen, die toegepast kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen in Maasranden:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden. Zie hoofdstuk 9.
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief zijn stalen dakgoten.
- Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.

- Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.
- Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.
- Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

10.9.2 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater.

Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Op 12 april 2005 heeft het college van B&W besloten dat nieuwbouw en alle herstructureringsgebieden waaronder ook Hoogvliet valt, *in principe* worden aangesloten op het restwarmtenet, tenzij uit onderzoek blijkt dat dit niet haalbaar is. Daarnaast mag de aanleg van het warmtenet geen extra kosten en vertraging van het bouwproject veroorzaken. Het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) is door de gemeente aangewezen om invulling te geven aan het industriële restwarmtebesluit.

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt in te dienen in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning).

11. Sociale veiligheid en leefbaarheid

11.1 Algemeen

Bij uitvoering van het bestemmingsplan Maasranden wordt aandacht gevraagd voor sociale veiligheid en leefbaarheid. In de beleidsnota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving", dS+V, oktober 1996, zijn 3 hoofdpunten geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan:

- het scheppen van ruimtelijke voorwaarden om desgewenst werken en zorgen te kunnen combineren door (zorgvuldige) menging van de functies, het strategisch plaatsen van voorzieningen, en de bereikbaarheid van de wijken te verzekeren;
- differentiatie en flexibiliteit van woningen;
- veiligheid als basisvoorwaarde voor een normaal maatschappelijk leven.

De eerste twee punten zijn onderdeel van het bestemmingsplan. In de uitwerking van de deelgebieden zal met name aandacht worden besteed aan het aspect veiligheid.

11.2 Functiemenging, locatie en bereikbaarheid

Hoofddopgave voor Maasranden is het instandhouden en vernieuwen van een tweetal woonwijken. Hier hoort bij een mix met andere functies, die zich goed verdragen met het wonen, maar tevens zorgen voor verkeergelegenheid, een ruim aanbod aan voorzieningen en de aanwezigheid van recreatievoorzieningen. Tegelijkertijd moet ruimte worden gereserveerd om later voorzieningen te kunnen huisvesten, die in deze fase van planvorming nog niet bekend zijn.

De centra van de wijken blijven goed bereikbaar, letterlijk centraal in de wijk. De aanleg van meer directe langzaamverkeersroutes tussen woning en het metrostation en woning en wijkcentrum vergroten de bereikbaarheid. In de wijkcentra is voldoende ruimte voor detailhandel, horeca en sociaal-culturele voorzieningen. Meer voorzieningen kunnen een plaats krijgen of houden in de al eerder genoemde strip in Zalmplaat. Onderwijs, dagopvang en naschoolse opvang blijft aanwezig en wordt waar mogelijk gecombineerd. De ligging in de directe nabijheid van het metrostation, het wijkcentra en aan langzaam verkeersroutes zorgt voor het gemak van aaneenschakeling van activiteiten en een goede, sociaal gecontroleerde bereikbaarheid. Bestaande bedrijvigheid wordt gehandhaafd, nieuwe toegevoegd.

11.3 Differentiatie en flexibiliteit van woningen

Nieuw toe te voegen woningen worden gedifferentieerd naar prijsklasse, terwijl een deel van de voorraad van de corporaties wordt verkocht. Na afloop van deze operatie is ca. 60% gebouwd in de marktsector en ca. 40% in de sociale sector. Ook zal het aandeel laagbouwoningen toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Uitgangspunt bij de vernieuwing van Maasranden is een grotere variatie in woonmilieus; elke aanleiding wordt hiertoe benut. Met als uitgangspunt een hoog aandeel eengezinswoningen worden op specifieke, daartoe aanleiding gevende plekken, appartementen gebouwd. De oever van de Oude Maas is een voorbeeld, maar ook het kruispunt Aveling/Groene Kruisweg.

Bij de woonlocaties met globale eindbestemming wordt aandacht besteed aan het realiseren van woon-werkcombinaties. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van werkruimtes aan huis. Gezien de omvang van de diverse plannen, met zo'n 1975 woningen, biedt de globale eindbestemming nog veel vrijheid voor de bouw van verschillende woningtypes.

11.4 Veiligheid

Voor de leefbaarheid in de wijken is veiligheid van groot belang. Het gaat dan zowel om objectieve veiligheid (het voorkomen van criminaliteit) als om subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid dat men ervaart). Beide aspecten spelen een rol bij de uitwerking van het plan. Twee toetsingsinstrumenten zijn de eerder genoemde nota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving" en het "Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen".

Elk bouwplan moet worden voorzien van het Keurmerk Veilig Wonen. Toekenning van dit keurmerk geeft aan dat een wijk een beperkt criminaliteitsrisico heeft. Het toetsingsresultaat maakt expliciet deel uit van de besluitvorming over de betreffende uitwerking.

11.5 Leefbaarheid

Leefbaarheid wordt omschreven als een optelsom van de volgende aspecten:

- toegankelijkheid van gebouwen en openbare buitenruimte, in het bijzonder voor minder-validen;
- parkeergelegenheid voor auto's en stallingmogelijkheid voor fietsen;
- ruimte voor spelen/recreatief groen;
- bezonning en uitzicht voor bewoners;
- consequenties voor beheer van de openbare buitenruimte in sociaal en technisch opzicht;
- afvalmanagement, ruimte voor containers e.d.

Met betrekking tot punt 3 wordt onderscheid gemaakt tussen ruimte voor spelen en recreatief groen in Meeuwenplaat en in Zalmplaat. Het groen in Meeuwenplaat zal geconcentreerd worden op twee plekken. Na de herstructurering zal het groene recreatie en speelgebied voornamelijk gesitueerd zijn in het midden van het Meeuwenweidegebied en in het hart van het nieuw te ontwikkelen Oedevlietsepark, op het zogenaamde Rietpark.

In Zalmplaat wordt er na de herstructurering van het Dura-Coignetgebied meer water de wijk ingebracht. Dit wordt bereikt door de singel langs Bovensim door te trekken en deze tussen de Gebbeweg en de Beugstraat op diverse plekken te verbreden. De wijk Zalmplaat kent in z'n huidige opzet maar weinig recreatief groen. Om deze reden heeft de deelgemeente als doel deze tekortkoming te compenseren door de aanleg van een klein wijkpark op de kruising van de Kruisnetlaan / Schrobnetlaan. Deze plannen zijn echter nog weinig geconcretiseerd. De hoofdrecreatie/speelfunctie van het gebied is gelegen op de waterkering. Voorts heeft de waterkering die geheel Maasranden aan de zuidkant afsluit een duidelijke functie als recreatiegebied.

12. Juridische aspecten

Hoofddoel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de transformatie van een aantal bestaande en verouderde woonwijken naar een woongebied dat voldoet aan de huidige maatstaven. Onderstaand is een aantal juridische aspecten opgenomen t.a.v. de wijze waarop het plan juridisch is vormgegeven. Bovendien wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de spelregels ten aanzien van uitbreiding/bebouwing op tuin en erf en is een handhavingsparagraaf opgenomen.

12.1 Juridische vormgeving

Het voorliggende bestemmingsplan heeft kenmerken van een bestemmingsplan met zowel globale als gedetailleerde (eind)bestemmingen, afhankelijk van de gewenste flexibiliteit in de verschillende deelgebieden. Vooral in de deelgebieden waar sloop/nieuwbouw zal plaatsvinden biedt de globale eindbestemming in samenhang met een vastgesteld bebouwingspercentage voldoende waarborgen voor een verantwoorde flexibiliteit.

Ten aanzien van de gewijzigde Woningwet wordt onderstaand nader ingegaan op de gevolgen voor zowel aan- en uitbouwen (binnen de bestemming tuin en erf), als dakopbouwen.

12.2 Uitbreiding/bebouwing op tuin en erf

Per 1 januari 2003 is de Woningwet veranderd. Dit betekent dat er nieuwe spelregels van kracht zijn geworden voor het bouwen van en aan woningen, kantoren, winkels en dergelijke. De nieuwe Woningwet kent drie categorieën bouwwerken: bouwvergunningvrij, licht-bouwvergunningplichtig en regulier bouwvergunningplichtig.

In de wet is vastgelegd welke bouwwerken bouwvergunningvrij zijn of slechts een lichte bouwvergunningsprocedure doorlopen. Uitgangspunt bij het opstellen van de wet is geweest dat wat vóór de wetswijziging bouwvergunningvrij was, bouwvergunningvrij moet blijven, en dat wat meldingplichtig was bouwvergunningvrij moet worden. Verder is een aantal nadere detailvoorschriften gegeven. Zo is onderscheid gemaakt tussen de voor-, zij- en achterkant van de woning. Aan de achterkant mag doorgaans sneller worden gebouwd zonder bouwvergunning. Voor de voor- en zijkant van de woning gelden meer beperkingen en moet meestal een bouwvergunning worden aangevraagd. In de nieuwe Woningwet zijn de behandelingstermijnen van de bouw aanvraag korter. Daarnaast gelden landelijk gelijke regels voor het indienen van een bouw aanvraag.

Voor- en achterkantbenadering

De voor- en achterkantbenadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant. Onder voorkant wordt in dit verband in ieder geval verstaan de voorgevel. Daarnaast wordt ook het erf en het dakvlak aan de voorzijde en zijkant van het gebouw (voor zover de zijkant is gekeerd naar de weg of het openbaar groen) tot de voorkant van een gebouw gerekend. Eén en ander komt erop neer dat het bouwvergunningvrije bouwen met betrekking tot een aantal typen bouwwerken alleen betrekking heeft op de achterkant en dat het bouwen aan de voorkant bouwvergunningplichtig is. Deze voor- en achterkantbenadering is van toepassing op aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, kozijnen en gevelwijzigingen, dakkapellen en op meer dan één meter hoge erf- of perceelsafscheidingsen. Met het oog op de bescherming van de belangen van degenen die als directe burenen met een bouwwerk worden geconfronteerd, mogen aan- en uitbouwen aan een zijgevel en bijgebouwen en overkappingen met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 10 m² alleen bouwvergunningvrij worden gerealiseerd wanneer de afstand van het bouwwerk tot het erf van de wederzijdse burenen minimaal één meter bedraagt. Bovendien is opgenomen dat maximaal 50% van het zij- of achtererf mag worden bebouwd, met een maximum bruto-oppervlakte van 30 m². Aan de voor- en achterkantbenadering is op de volgende wijze uitwerking gegeven:

Bouwvergunningsvrije bouwwerken

Meestal zijn kleine bouwwerken, zoals een afscheiding tussen balkons of dakterrassen, zonweringen of rolluiken, maar ook dakkapellen en bijgebouwen aan de achterkant van een woning, bouwvergunningsvrij. Deze bouwactiviteiten kunnen worden uitgevoerd zonder dat daarvoor toestemming hoeft te worden verkregen van de gemeente.

Licht-vergunningplichtige bouwwerken

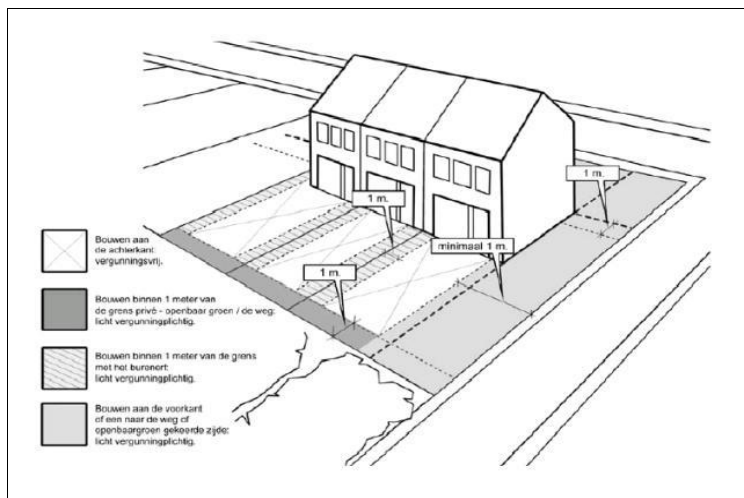
Kleinere bouwwerken, zoals een dakkapel of bijgebouw aan de voorkant van een woning, zijn meestal licht-vergunningplichtig.

De gemeente toetst deze bouwwerken aan het bestemmingsplan, de welstandseisen, de monumentenvergunningvereiste, de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening en eisen met betrekking tot constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit.

Regulier-vergunningplichtige bouwwerken

Alle overige bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een dakopbouw, zijn regulier bouwvergunningplichtig. Ook hier wordt aan het bestemmingsplan, de welstandseisen, monumentenvergunningvereiste en de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening getoetst. Voorts beoordeelt de gemeente het plan vooraf op *alle* technische eisen uit het Bouwbesluit.

Voor woonwagens geldt een uitzondering. Bouwwerken aan, bij of op woonwagens zijn altijd (licht)bouwvergunningplichtig.



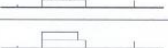
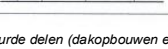
Voor- en achterkantbenadering in de vernieuwde woningwet

12.3 Uitbreiding woning

Met betrekking tot de op de bestemmingsplankaart aangegeven woonbestemmingen geldt dat de plankaart zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen maten. Indien sprake is van gestapelde woningbouw is de hoogte van de woonbebouwing aangegeven in meters. Voor laagbouwoningen is dit in de voorschriften geregeld.

Voorts is in het kader van de afstemming tussen de ruimtelijke kwaliteit en de gebruikerswensen, ten aanzien van dakopbouwen en dakkapellen bij laagbouw woningen een aantal uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn tevens in tabelvorm terug te vinden op de plankaart.

Uitbreidingsmogelijkheden t.a.v. dakopbouw en dakkapel

Bestemming	Voorbeeld
WL I	
WL II	 of 
WL III	
WL IV	
WL V	
WL VI	

N.b. De zwartgekleurde delen (dakopbouwen en dakkapellen) zijn de uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie.

12.4 Handhaving

In tegenstelling tot een buitengebied is het in een omvangrijk en dichtbebouwd stedelijk plangebied ondoenlijk alle bestaande illegale bebouwing en gebruik te inventariseren. In de praktijk is het lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand of op een besloten binnenterrein afspeelt en het ontbreekt aan capaciteit om hier in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan een stelselmatig onderzoek naar in te stellen. Bovendien zou een dergelijke inventarisatie altijd een momentopname zijn. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat. Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van omwonenden. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt. Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

13. Uitvoerbaarheid

13.1 Financieel

Binnen Hoogvliet Maasranden zijn er drie grondexploitanten, namelijk het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) en woningcorporaties Vestia en Woonbron, die samen de plannen binnen Hoogvliet Maasranden ontwikkelen.

Om de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan Maasranden te kunnen beoordelen is door het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) een grondexploitatie opgesteld, die tevens als basis diende voor de Structuurschets Maasranden. Deze exploitatie heeft geen betrekking op het volledige gebied van het bestemmingsplan, aangezien een groot deel van het bestemmingsplan conserverend van aard is. Alleen de nieuw te ontwikkelen gebieden zijn bestudeerd, doorgerekend en minimaal sluitend bevonden.

Vestia:

Inmiddels is een deel van de OBR grondexploitaties (Tuinkamer in Zalmplaat en Alverstraat, Brasemstraat, Makreelstraat en de Tarbotbuurt in Meeuwenplaat) overgedragen aan woningcorporatie Vestia. Vestia heeft contractueel met de gemeente Rotterdam afgesproken volledig voor de risico's van het overgenomen deel van de grondexploitatie in te staan. Het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) heeft een financiële toets over de grondexploitatie van Vestia uitgevoerd en deze is haalbaar gebleken.

Woonbron:

De Campus is tot op heden een studielocatie geweest van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR), maar de grondexploitatie zal naar grote waarschijnlijkheid worden uitgevoerd door Woonbron. Hier wordt nog op gestudeerd, maar uitgangspunt is dat dit tenminste kostendekkend gerealiseerd moet kunnen worden.

Voor het project Campus is er vanuit ISV2 (Investeringsbudget stedelijke vernieuwing, 2^e tender) een bijdrage toegezegd.

Onderdeel van het plan is een realisatie van een grote campus ter vervanging van drie schoollocaties elders in Hoogvliet en de realisatie van ruim 100 woningen.

Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR):

De gemeente Rotterdam ontwikkelt voor eigen risico de volgende plannen:

In de grondexploitatie Hoogvliet Maasranden:

- Het Oedevlietse Park: Om deze ontwikkeling in de wijk Meeuwenplaat mogelijk te maken zullen er in totaal 858 woningen gesloopt moeten worden (het merendeel hiervan is reeds gesloopt) en zijn de aanwezige sportvelden (reeds) verplaatst om zodoende plaats te maken voor de nieuwbouw van 1100 woningen.
- Het Zeeltplein: De huidige bouw, bestaande uit drie bouwstroken van winkels en woningen, zal worden gesloopt. Hiervoor zullen 50 woningen terugkomen. Voor deze ontwikkeling zullen de aanwezige voorzieningen moeten worden verworven. Dit is grotendeels gedaan.
- Het Buurtsteunpunt: De realisatie van het Buurtsteunpunt aan het kruispunt van de Lengweg en de Alverstraat is vrijwel gereed. Hiervoor zijn er 31 woningen gesloopt. Het terug gebouwde programma omvat 60 appartementen en 1900 m² detailhandel en horeca.
- Winkelcentrum Zalmplaat/ In de Fuik: Voor het centrumplan Zalmplaat zullen vier kiosken en het buurtcentrum Zalmstek worden gesloopt. Er zullen 78 woningen (13 woningen boven de nieuw te realiseren voorzieningen/ detailhandel in het winkelcentrum In de Fuik plus 65 woningen aan de overkant van de weg naast het park) en ca. 2000 m² voorzieningen (detailhandel) worden teruggebouwd.

- Het Masterplan Buitenruimte: Het Masterplan Buitenruimte voorziet in de kwalitatieve opwaardering van de groen- en waterstructuur van de wijken Meeuwenplaat en Zalmpaat. Het gaat hier om buitenruimte die niet direct aan een project te koppelen valt. De omschrijving van deze buitenruimte aanpak en het bijbehorende budget is omschreven in het 'Masterplan Buitenruimte 2008' (een herijking van het 'Masterplan Buitenruimte' uit oktober 2002).

In de grondexploitatie is rekening gehouden met:

- **Investeringsen**
Het plan voorziet in de sloop van ca. 1400 woningen en nieuwbouw van ongeveer 1500 woningen in Hoogvliet Maasranden. Daarbij hoort ook dat de aanwezige winkelcentra een upgrade krijgen, dan wel een nieuwe functie krijgen. Verder is onder andere rekening gehouden met de aanleg van omliggende buitenruimte, aanleg van drie wijkparken inclusief compensatiewater en verplaatsing van sportvelden.
- **Opbrengsten**
De grondexploitatie wordt gedekt door de opbrengsten uit uitgaven aan onder andere woningcorporaties Vestia en Woonbron en een aantal projectontwikkelaars. De aanleg van de buitenruimte (wijkparken) wordt gefinancierd vanuit subsidiebijdragen (ISV1 en IFR) van de deelgebieden en krijgen vorm in samenwerking met de Deelgemeente en dS+V.
- **Subsidiebijdrage**
Naast de opbrengsten uit uitgaven zijn er ISV1 en ISV2 (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) gelden toegekend vanuit het rijk voor een upgradation van winkelcentrum Zalmpaat en Zeelplein, de Campus en aanleg van buitenruimte (Masterplan Buitenruimte) en compensatiewater in het Oedevlietsepark.
Verder zijn er nog een bijdragen vanuit de Deelgemeente voor onderhoud aan de Groene Kruisweg en vanuit Vestia en het IFR (Investeringsfonds Rotterdam) voor aanleg van omliggende buitenruimte.

Kwaliteit

De aanlegkwaliteit van de buitenruimte van bovenstaande plannen is standaard. De buitenruimte die in de grondexploitatie van bovenstaande plannen is opgenomen betreft de aan het project gekoppelde buitenruimte. Per nieuw te bouwen woning geldt een parkeereis van 1,8 parkeerplaatsen. Eén daarvan wordt door de ontwikkelaar van de woning op eigen terrein opgelost, de overgebleven 0,8 wordt opgelost in de buitenruimte.

SOR:

Tot slot staat er nog een ontwikkeling op stapel op het terrein van de *Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR)* aan de Alverstraat. Deze ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de SOR.

14. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

14.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Maasranden toegezonden aan:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond
3. VROM-inspectie zuidwest
4. Hoogheemraadschap van IJsselmonde
5. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
6. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
7. Ministerie van defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen
8. Ministerie van Economische Zaken
9. K.P.N. Telecom
10. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
11. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit
12. Kamer van Koophandel Rotterdam
13. B.V. Transportnet Zuid-Holland
14. Gastransport Services, district west
15. Pro Rail
16. Rijksluchtvaartdienst
17. Directoraat-Generaal voor de Energievoorziening
18. Regionaal Economisch Overlegorgaan
19. Rotterdamse Rijn Pijpleiding maatschappij
20. Zuid-Hollandse Milieufederatie
21. Stadsregio Rotterdam/ werkgroep grootschalige detailhandel

De overlegpartners **nummers 7, 8, 11, 13, 14, 15, 19**, hebben aangegeven geen belangen in het plangebied te hebben. De overlegpartners **nummers 2, 12, 16, 17** hebben geen reactie gegeven.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en ons commentaar hierop :

1. Provinciale Planologische Commissie (overleg reactie d.d. 17 maart 2004)

Algemeen:

De milieuparagraaf in het bestemmingsplan Maasranden is gebaseerd op de milieuzet+ uit november 2004. De Milieuzet+ zal worden geactualiseerd in de nieuwe Milieuonderbouwing Hoogvliet 2007. Dit betekent dat de teksten van de milieuparagraaf en dus ook de reacties van de DCMR hierop deels zijn verouderd. Dit is voor zover mogelijk aangegeven. Bij het opstellen van de milieuonderbouwing Hoogvliet 2007 en de milieuparagrafen is met het commentaar rekening gehouden.

- 1.1 T.a.v. industrielawaai is onduidelijk naar welke kaart wordt verwezen in de bijlage akoestisch onderzoek. Evenmin is duidelijk waar de locaties 1 en 4 zijn gelegen. In het hoofdstuk geluid ontbreekt informatie met betrekking tot industrielawaai. Op de plankaart moet de geluidzone industrielawaai worden aangegeven.

Commentaar

De toelichting is aangevuld op de genoemde punten ten aanzien van industrielawaai. De locaties 1 en 4 zijn aangegeven op de Plankaart Milieu behorende bij de plankaart, evenals de 50 dB(A) contour industrielawaai Botlek/Pernis.

- 1.2 In het kader van de verzoeken hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai moeten de uitgangspunten voor de geluidsberekening worden geformuleerd (wegdektype, afstand tot de weg enz). Het plan moet garanderen (middels voorschriften en plankaart) dat de vastgestelde hogere grenswaarden niet zullen worden overschreden.

Commentaar

In de voorschriften is geregeld dat geluidsgevoelige bebouwing langs zoneplichtige wegen de geluidscoutour niet mag overschrijden, welke het ontheffingsbesluit aangeeft. Deze contour is aangegeven op de Plankaart Milieu behorende bij de plankaart.

In Milieuoederbouwing (in de bijlagen hiervan) is informatie verschaft over de wijze van verharding, de etmaalintensiteit motorvoertuigen per etmaal enz.

- 1.3 Op de geluidskaart ontbreken diverse geprojecteerde locaties, t.w. het bouwplan Oosterbaken, een deel van de bestemming woondoeleinden 3, woondoeleinden 5 en de nieuwbouw rond de metro. Eveneens ontbreekt op deze kaart de 65 dB(A) contour van de metro (railverkeerslawaa).i

Commentaar

De bedoelde bouwlocaties staan op de Plankaart Milieu behorende bij de plankaart. Dit geldt ook voor de contour van de metro.

- 1.4 T.a.v. luchtkwaliteit gaat het plan niet in op de rapportage Milieuzet + welke op 25 september 2003 in de PPC aan de orde is geweest. Hierbij is ingestemd met de beschreven aanpak met betrekking tot de herstructureringsopgave van Hoogvliet. Het onderhavige bestemmingsplan is hiermede in overeenstemming.
Verzocht wordt in de plantoelichting een koppeling te leggen naar de Milieuzet + en de hierin aangegeven wijze van herstructurering (tabel 2 overzicht sloop en nieuwbouw in Hoogvliet ten opzichte van rijksweg 15 e.d.

Commentaar

In de Milieubeoordeling Hoogvliet 2007 is een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, de resultaten hiervan zijn in het bestemmingsplan opgenomen. De informatie uit de milieuzet+ is verouderd, een verwijzing is daarom niet meer zinvol.

- 1.5 Bij de beoordeling van de plannen op luchtkwaliteit dient uitgegaan te worden van het richtinggeveende scenario Referentie Raming, terwijl in het plan bij de berekeningen nog is uitgegaan van de contour op de provinciale zonekaarten langs wegen volgens het Global Competition scenario. Het kaartbeeld van het plan (bijlage na pagina 10). De plantoelichting, het kaartbeeld en de bijlage luchtkwaliteit dienen hierop te worden geactualiseerd.
De provincie geeft aan te verwachten in voorjaar 2004 te kunnen beschikken over de specifieke berekeningsresultaten waarbij rekening is gehouden met de omgevingsfactoren (scenario RR).

Commentaar

In de luchtkwaliteitparagraaf van het ontwerp bestemmingsplan wordt alleen ingegaan op de gevolgen van het bestemmingsplan Maasranden op de luchtkwaliteit. Over bovengenoemde rekenmodellen wordt thans niet meer gesproken.

- 1.6 In de toelichting is vermeld dat bij de Groene Kruisweg langs het Oedevlietsepark een afstand van 20 meter dient te worden aangehouden (hoofdstuk luchtkwaliteit, pagina 30). Dit blijkt echter niet uit de plankaart (groenstrook soms smaler dan 20 meter) en voorschriften. Ook de contourenkaart luchtkwaliteit (bijlage) is in dit opzicht niet duidelijk. Verzocht wordt dit aan te passen.

Commentaar

Uit het nieuwe luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat er in 2010 en 2017 op 5 meter vanaf de rand van de Groene kruisweg geen sprake meer is van een overschrijding van de grenswaarden van luchtkwaliteit. De afstand van 20 meter uit het voorontwerp bestemmingsplan is daarom komen te vervallen in het ontwerp bestemmingsplan.

- 1.7 T.a.v. leidingen (externe veiligheid) geldt dat de toelichting spreekt over een afvalwaterpeisleiding, terwijl in de voorschriften ook wordt gesproken over transport van gassen, vloeistoffen e.d.
Voor zover bij de provincie bekend liggen in dit gebied geen uit het oogpunt van externe veiligheid relevante leidingen. Verzocht wordt dit te verduidelijken.

Commentaar

Dat klopt, dit is thans verduidelijkt in de toelichting.

- 1.8 Verzocht wordt de tekst van de toelichting met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de Oude Maas te verduidelijken.

Onder verwijzing naar Milieuzet + is vastgesteld dat er vanuit dit aspect in het plangebied geen knelpunt is vanwege externe veiligheid. De risicocontour is ontleend aan het Rapport Risicoanalyse transport gevaarlijke stoffen over Oude Maas, Dordtsche Kil en Hollandsch Diep van AVIV (2002). De plaatsgebonden risicocontour van 10-6 ligt op de vaarweg. Het groepsrisico per kilometervak blijft ver onder de oriënterende waarde.

Commentaar

De toelichting is op dit punt verduidelijkt.

- 1.9 Onduidelijk is of de waterbeheerders bij het voorliggende plan zijn betrokken. Evenmin is bekend of de streefwaarde van 7,5 % oppervlaktewater wordt gehaald. Het plan dient op dit punt te worden aangevuld.

Commentaar

Het bedoelde overleg heeft plaatsgevonden in het kader van de structuurschets. In het buitendijkse gebied zijn geen ontwikkelingen gepland. De waterparagraaf is aangevuld op het aspect oppervlaktewater. Zie ook het commentaar bij opmerking 4.1.

- 1.10 De toelichting spreekt over een raamwerkplan (pag.11), watersysteemkaart (pag. 26) en een waterkansenkaart (pag. 28). De vraag is of hiermede dezelfde kaart wordt bedoeld. Verzocht wordt dit te verduidelijken.

Commentaar

De toelichting is op dit punt aangepast. Het Raamwerkplan is vervangen door "het deelgemeentelijk Waterplan". De watersysteemkaart is hetzelfde als de waterkansenkaart, maar deze zijn verwijderd uit de toelichting. De reden is dat deze kaarten zijn verouderd en niet geheel meer juist. De doelen t.a.v. water zijn natuurlijk wel overeind gebleven alleen de locatie van de waterberging zal in overleg met het waterschap nog nader worden bepaald.

- 1.11 Geadviseerd wordt in de paragraaf beleidskader (9.1) het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 van de provincie toe te voegen.

Commentaar

Deze paragraaf is op dit punt aangevuld.

- 1.12 Geadviseerd wordt in de toelichting op te nemen dat het gebruik van bouwmaterialen die verontreiniging van het oppervlaktewater met zich kunnen brengen (bitumineuze dakbedekkingsmaterialen) voorkomen dient te worden.

Commentaar

Dit advies is niet overgenomen. Het is een toelichting op het bestemmingsplan, dat het wenselijk is bij bouwplannen een bepaald type dakbedekking toe te passen hoort daar niet in thuis.

- 1.13 Verzocht wordt terzake van de cultuurhistorische waarde overleg te plegen met de Dienst Monumentenzorg van Rotterdam i.v.m. de cultuurhistorische waarde van Hoogvliet als wijk met wederopbouwarchitectuur en de resultaten van dit overleg in het plan te verwerken.

Commentaar

Er heeft overleg plaatsgevonden met de gemeentelijke dienst Monumenten. De uitkomst van dit overleg is verwerkt in de paragraaf Historie en karakteristiek (hoofdstuk 2).

- 1.14 Met betrekking tot de plannen voor het Oedevlietsepark (bestemming woondoeleinden 4) wordt verzocht om gelet op de grootschalige herstructurering van dit gebied in het plan aandacht te schenken aan het (mogelijke) behoud en stedenbouwkundige inpassing van waardevolle bomen en boomgroepen.

Commentaar

De toelichting is op dit punt aangevuld (zie paragraaf 3.2 en 3.3).

- 1.15 Verzocht wordt een handhavingsparagraaf op te nemen in de toelichting, alsmede een bepaling in de voorschriften dat overtreding van de planvoorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO.

Commentaar

Aan de toelichting is onder hoofdstuk 12 (Juridische vormgeving) een handhavingsparagraaf toegevoegd. Een strafbepaling is aan de voorschriften toegevoegd.

- 1.16 Verzocht wordt in de toelichting het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid in te vullen.

Commentaar

Het is in Rotterdam gebruikelijk dit hoofdstuk in te vullen nadat zowel de inspraak- als de vooroverleg procedure ex artikel 10 BRO is afgerond.

- 1.17 Verzocht wordt in het vastgestelde plan meer duidelijkheid te geven over de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan.

Commentaar

In het hoofdstuk Financiële uitvoerbaarheid wordt hierover thans meer duidelijkheid gegeven.

Overleg reactie d.d. 23 juli 2004 van de Provinciale Planologische Commissie

Nadat de bovengenoemde aanpassingen in het voorontwerp zijn aangebracht, is het aangepaste voorontwerpplan (d.d. april 2004) opnieuw getoetst en behandeld in de PPC. Dit leidde tot de volgende opmerkingen:

- 1.18 Het plan kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat de hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder door GS zijn vastgesteld. Ten behoeve van de doorwerking van dit besluit, moet het besluit hogere grenswaarden in het plan worden opgenomen.

Commentaar

Het besluit hogere grenswaarden d.d. 8 juli 2004 is aan het plan toegevoegd. Dit besluit is in artikel 2 lid 4.1 van de voorschriften verankerd.

- 1.19 De in artikel 2 lid 4.4. geregelde vrijstellingsprocedure voor wegverkeerslawaaï voorziet in de nodige flexibiliteit bij de uitwerking. In dit artikel dient ook een relatie te worden gelegd met het aspect luchtkwaliteit teneinde te garanderen dat ook bij gebruikmaking van de vrijstelling aan de normen van luchtkwaliteit wordt voldaan.

In verband hiermede verdient het aanbeveling de titel van artikel 2 lid 4 te veranderen in Wet geluidhinder / Besluit luchtkwaliteit.

Aan het bestemmingsplan dienen de relevante berekeningen m.b.t. de luchtkwaliteit te worden toegevoegd.

Commentaar

In artikel 2 lid 4.3 onder b. is thans als voorwaarde voor toepassing van bedoelde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen dat vrijstelling niet eerder mag worden verleend dan nadat uit nader onderzoek is gebleken dat voldaan wordt aan de normen van luchtkwaliteit zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit.

De titel van artikel 2 lid 4 is aangepast in bedoelde zin; tevens zijn de berekeningen luchtkwaliteit toegevoegd aan de toelichting.

- 1.20 Op de plankaart is de zonegrens behorende bij het industrieterrein Botlek / Pernis overeenkomstig het zonebesluit weergegeven. Het verdient aanbeveling in de legenda die lijn ook als zodanig te benoemen en deze lijn te voorzien van een richtingsindicatie.

Commentaar

Deze aanbevelingen zijn overgenomen op de milieukaart behorende bij de plankaart.

- 1.21 De zonegrens industrielawaai is principieel anders van aard dan de contourlijnen voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Het bepaalde in artikel 2 lid 4.3. inhoudende de mogelijkheid van overschrijding van de zonegrens door geluidsgevoelige bebouwing na ontheffing van GS, is daarom niet zinvol en moet worden geschrapt.

Commentaar

Deze bepaling is geschrapt.

- 1.22 Geadviseerd wordt een beschrijving in hoofdlijnen in de voorschriften op te nemen, waarin wordt verwezen naar een kaart waarop de ruimtelijke hoofdstructuur in beeld is gebracht. Hetzelfde geldt voor de ambitie t.a.v. de uitbreiding van het wateroppervlak. Ook de watersysteemkaart (lees waterkansenkaart) zou onderdeel kunnen uitmaken van een beschrijving in hoofdlijnen. De genoemde hoofdverbindingen, wateroppervlak en watersysteem worden uit een oogpunt van ruimtelijke ordening van groot belang geacht bij de uitwerking van de globale vlekken met de bestemming "woondoeleinden".

Commentaar

Een beschrijving in hoofdlijnen is niet opgenomen, omdat hierin niets meer dan een streven kan worden vastgelegd om bepaalde doelen te halen. Dit streven kan evengoed vertolkt worden in de toelichting op het plan. Een kaart inzake de ruimtelijke hoofdstructuur maakt onderdeel uit van de toelichting.

2. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond

Geen reactie ontvangen.

3. VROM-inspectie zuidwest

- 3.1 Met betrekking tot het aspect "water" wordt geadviseerd ook overleg te voeren met Rijkswaterstaat i.v.m. het feit dat de Oude Maas onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Commentaar

Met RWS is alsnog contact opgenomen over het buitendijkse gebied van de Oude Maas. De uitkomst van het overleg is verwerkt in de waterparagraaf. In het buitendijkse gebied zijn geen ontwikkelingen gepland.

- 3.2 De toelichting maakt niet duidelijk hoe het streefpercentage (7,5%) wateroppervlak zal worden gehaald, nu het huidige wateroppervlak slechts 3,5 % beslaat.

Commentaar

Op dit punt is de waterparagraaf aangevuld. Zie ook het commentaar onder 4.

- 3.3 Onder duurzaam bouwen kan vermeld worden dat het gebruik van uitlopende materialen die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden worden uitgesloten.

Commentaar

Zie punt 1.12

- 3.4 De waterkansenkaart waarnaar in de toelichting wordt verwezen ontbreekt.

Commentaar

De waterkansenkaart is reeds verouderd (anno 2007) en zal daarom niet worden opgenomen in de toelichting. Zie eveneens het commentaar bij 1.10.

- 3.5 De topografische kaart waarop de geluidscontouren van lokaal wegverkeer zijn aangegeven, is onleesbaar.

Commentaar

Deze kaart is vervangen door de Plankaart Milieu behorende bij de plankaart.

- 3.6 Bij de berekening van verkeerslawaai zijn aannames voor de bodemfactor en de reflectiefactor gemaakt. Deze aannames zijn van dien aard dat na realisering van het bouwplan de feitelijke geluidsbelasting 2 dB(A) hoger of lager kan uitvallen. Hoger uitvallen wordt ongewenst geacht. De vraag is of de aannames voldoende reëel zijn gesteld. Op dit punt wordt verduidelijking verzocht.
- Commentaar
Naar onze mening zijn de aannames voor de bodem- en reflectiefactor zeker reëel gesteld. De aannames zijn alleen gedaan voor de buurtontsluitingswegen. Zij zijn zo scherp gesteld dat de uiteindelijke gevelbelasting ter plaatse van een contour maximaal 2 dB(A) kan afwijken naar boven of beneden. De geluidsambitie voor Hoogvliet is gesteld op maximaal 60 dB(A) langs buurtontsluitingswegen, de maximale geluidsbelasting zou hiermee op 62 dB(A) kunnen uitkomen, hiermee wordt echter nog altijd ruimschoots voldaan aan de wettelijke normen. De tekst in de milieuparagraaf is op dit onderdeel verduidelijkt. Overigens is de milieu-inzet+ Hoogvliet geactualiseerd in een nieuwe Milieu-onderbouwing Hoogvliet 2007.
- 3.7 Onduidelijk is voor welke geluidsgevoelige bestemmingen aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan en voor welke niet. Eventueel dienen ontheffingsprocedures te worden gevoerd.
- Commentaar
De besluiten inzake de ontheffingen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai, industriellawaai en railverkeerslawaai zullen voor de vaststelling in het plan worden opgenomen.
- 3.8 Onduidelijk is waar de 65 dB(A) contour langs de metrolijn loopt. Gesteld wordt dat binnen deze contour geen geluidsgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. De voorschriften sluiten dit evenwel niet uit.
- Commentaar
De 65 dB(A) contour railverkeerslawaai is op de Plankaart Milieu behorende bij de plankaart aangegeven. In de voorschriften is geregeld dat geluidsgevoelige bebouwing deze contour niet mag overschrijden.
- 3.9 Niet duidelijk is of het plangebied is gelegen binnen een geluidzone industriellawaai.
- Commentaar
Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de zone industriellawaai Botlek/Pernis. De 50 dB(A) contour is op de Plankaart Milieu behorende bij de plankaart aangegeven.
- 3.10 Bij luchtkwaliteit is vermeld dat gewerkt is met het GC scenario; inmiddels wordt het NEC scenario (RR) voorgescreven.
- Commentaar
Zie commentaar 1.5
- 3.11 De topografische kaart waarop de isolijnen zijn aangegeven die corresponderen met de grenswaarde voor NO₂ is onleesbaar.
- Commentaar
De Milieu-inzet+ is vervangen door de geactualiseerde Milieuonderbouwing Hoogvliet 2007. Tevens is de bestemmingsgrens van de woonvlek woondoeleinden 4 langs de Groene Kruisweg zodanig opgeschoven dat de groenstrook langs genoemde weg tenminste 20 meter breed zal zijn.
- 3.12 Wanneer herstructurering plaatsvindt acht de VROM inspectie het noodzakelijk dat het aantal blootgestelden in door NO₂ hoogbelaste zones substantieel afneemt.
- Commentaar
In het kader van de herstructurering zal in de noordelijke wijken van Hoogvliet (Noordwest en Oudeland) een verdunning van de bebouwing optreden, terwijl in de zuidelijke wijken (Maasranden) een verdichting zal ontstaan. Het aantal blootgestelden in door NO₂ belaste zones (Rijksweg A15) zal hierdoor op de schaal van Hoogvliet aanzienlijk afnemen. Binnen de NO₂ zone in Maasranden (zie ook het commentaar onder 3.11) is bebouwing zondermeer uitgesloten.

- 3.13 In de milieubijlage, onderdeel externe veiligheid, wordt niet ingegaan op de invloed van buiten het plangebied liggende risicovolle inrichtingen.
- Commentaar
De milieuparagraaf is op dit punt aangevuld.
- 3.14 In de toelichting wordt gesproken over de Wet bodemsanering i.p.v. Wet bodembescherming.
- Commentaar
Deze fout is hersteld.
- 3.15 Op de indicatieve bodemkaart behorende bij de Nota Actief Bodem- en Bouwstoffenbeheer Van GW Rotterdam, is de contactzone in het plangebied aangemerkt als zone II. Daarmee is de conclusie in de toelichting dat het gebied geschikt is voor de beoogde bestemmingen onvoldoende onderbouwd. Met name voor de bestemming volkstuinen is een nadere onderbouwing op zijn plaats.
- Commentaar
Bij de aanvraag van een bouwvergunning vindt altijd een aanvullend milieuonderzoek plaats. In het kader van dit plan is met betrekking tot de volkstuinen sprake van een bestaande situatie.
- 3.16 Een handavingsparagraaf ontbreekt in de toelichting, evenals een bepaling in de voorschriften dat overtreding van de planvoorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit.
- Commentaar
Zie punt 1.15.
- 3.17 Binnen de bestemmingen woondoeleinden 1, 2 en 3 worden naast woningen ook bedrijven en horeca toegestaan. Verzocht wordt aan te geven hoe met mogelijke conflicten tussen deze bestemmingen zal worden omgegaan.
- Commentaar
Bedrijven worden slechts toegelaten in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten welke bij de voorschriften is gevoegd. Dergelijke bedrijven zijn tussen woningen aanvaardbaar. Ten aanzien van horeca, is thans in de voorschriften geregeld dat horeca-inrichtingen niet als discotheek mogen worden gebruikt.
- 3.18 Het motorrevisie bedrijf (genoemd in artikel 13) is niet op de plankaart vermeld. Betwifteld wordt of dit bedrijf binnen de categorie 1 of 2 valt. Voorts maakt dit artikel ook de verkoop van motorbrandstoffen mogelijk, waarbij de verkoop van LPG niet is uitgesloten. Ook deze bestemming is niet op de plankaart terug te vinden.
- Commentaar
Bedoeld motorrevisiebedrijf werd ten onrechte in de voorschriften genoemd. Dit bedrijf is namelijk uit het plangebied vertrokken. In verband hiermede is lid 1 onder j. van artikel 13 geschrapt. Het verkooppunt motorbrandstoffen bevindt zich aan de Zetangel en is aldaar op de plankaart met een aanduiding vermeld. In de voorschriften is de verkoop van LPG alsnog uitgesloten.
- 3.19 In het artikel tuin zijn maximum bebouwingsoppervlakten en bouwhoogten opgenomen die in sommige gevallen strijdig zijn met het Besluit bouwvergunningvrij bouwen.
- Commentaar
De betreffende bepalingen in het artikel tuin zijn zodanig aangepast dat zij in overeenstemming zijn met het Besluit bouwvergunningvrij bouwen.
- 3.20 Het artikel over leidingen spreekt van energieleidingen en transportleidingen voor gassen, vloeistoffen en vaste stoffen, terwijl de toelichting alleen een afvalwaterpersleiding noemt. Verzocht wordt duidelijkheid te verschaffen over de leidingen in het gebied.

Commentaar

De leiding betreft een afvalwaterpersleiding, zodat het betreffende voorschrift (artikel 24) is aangepast.

- 3.21 De plankaart is moeilijk leesbaar. De gebruikte arcering komt niet overeen met de legenda.

Commentaar

De plankaart is op deze punten verbeterd.

4. Waterschap IJsselmonde

Waterschap IJsselmonde is inmiddels waterschap Hollandse Delta geworden.

- 4.1 Verzocht aan pagina 27 van de toelichting (paragraaf 9.2 huidig watersysteem) de volgende tekst toe te voegen :

Met het waterschap IJsselmonde is overeengekomen dat de toename in verhard oppervlak ten gevolge van de grootschalige herstructurering van Hoogvliet zal worden gecompenseerd door (in overleg met en onder voorwaarden van het waterschap IJsselmonde) extra wateroppervlak aan te brengen. Dit extra wateroppervlak is gesteld op 10 % van de toename van het verhard oppervlak. T.a.v. het afkoppelen van bestaande bebouwing wordt opgemerkt dat t.a.v. het waterbergend vermogen in het watersysteem, deze afkoppeling dient te worden beschouwd als een toename in verhard oppervlak.

Commentaar

Bovenstaande tekst is aan de toelichting (waterparagraaf) toegevoegd.

- 4.2 Verzocht wordt lid 4 van de artikel 3 t/m 7 te wijzigen in de volgende tekst :
Met het oog op de vergroting van de waterberging capaciteit dient bij de ontwikkeling van de in dit artikel bedoelde gronden, in overleg met en onder voorwaarden van de waterbeheerder 10 % oppervlaktewater te worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilgebied.

Lid 5 dient gewijzigd te worden als volgt :

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in het vorige lid bepaalde door het in het vorige lid genoemde percentage waterberging capaciteit, in overleg met en onder voorwaarden van de waterbeheerder, in een lager peilgebied toe te laten. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vrijstelling voorschriften verbinden ter bescherming van de belangen van het waterbeheer.

Commentaar

Bovenstaande voorschriften zijn geschrapt, omdat het een uitvoeringskwestie betreft, welke niet in de planvoorschriften thuishoort.

- 4.3 Op de plankaart zijn de grenzen van de waterkering niet juist aangegeven. Deze zijn op de bijlage aangegeven. Er zal nu voor meer bestemmingen een dubbelbestemming ontstaan.

Commentaar

De bestemmingsgrens van de waterkering is op de plankaart aangepast.

- 4.4 Nabij de Singeltoren aan de Beugstraat wordt de hoofdwatgang aangepast. Deze aanpassing dient op de plankaart te worden aangegeven.

Commentaar

De aanleg van een (hoofd)watgang is in de ter plaatse gelegde groenbestemming zonder meer mogelijk. Aangezien nog niet exact bekend is hoe de watgang zal lopen, kan de watgang thans nog niet als zodanig op de plankaart worden ingetekend.

5. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland

- 5.1 Gemist wordt de verwijzing naar de Vierde Nota Waterhuishouding. Verzocht wordt deze nota alsnog te noemen en doorvertaling te laten plaatsvinden in het bestemmingsplan.

Commentaar

De toelichting is op dit punt aangepast.

- 5.2 Gemist wordt een verwijzing naar het "Masterplan oevers Oude Maas", waarvan het Ruigeploaatsbos deel uit maakt. Het Ruigeploaatsbos is aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn. RWS acht het van belang dat genoemd project een duidelijke plaats krijgt in het plan.

Commentaar

Het Ruigeploaatsbos maakt geen onderdeel uit van het onderhavige plan.

- 5.3 Gewezen wordt op de verplichting een watertoets uit te voeren. RWS dient hierbij betrokken te worden voor wat betreft het buitendijkse gebied.

Commentaar

Met RWS is alsnog overleg gepleegd in het kader van de watertoets terzake van het buitendijkse gebied. De reacties zijn verwerkt in de waterparagraaf.

6. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en Rijksdienst voor de Monumentenzorg zijn samengegaan in de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

- 6.1. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek zegt met waardering kennis te hebben genomen van de aandacht die in het plan is besteed aan de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

7. Ministerie van defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen

Er zijn geen belangen van het ministerie van Defensie betrokken. Er zijn daarom geen inhoudelijke reacties ontvangen.

8. Ministerie van Economische Zaken

Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

9. K.P.N. Telecom

Verzoekt bij nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaat dit uit de volgende zaken:

- het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten,
- creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen,
- het handhaven van bestaande tracés,
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting,
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijk kabelverdeelkasten van KPN.

Commentaar

De maximum toegestane bouwhoogte is zodanig dat deze geen invloed kan hebben op het straalpad van KPN.

10. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Opmerking: De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en Rijksdienst voor de Monumentenzorg zijn samengegaan in de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

- 10.1 Merkt op dat de cultuurhistorische paragraaf (2.1 historie en karakteristiek) zich beperkt tot een summere omschrijving. De Rijksdienst zou het op prijs stellen indien het plan meer inzicht zou geven in de cultuurhistorische aspecten aangaande de huidige stedenbouwkundige structuur en bebouwing en aangeeft op welke wijze deze aspecten worden meegewogen bij de herstructurering van het gebied.

Commentaar
zie 1.13

11. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit

Er zijn geen opmerkingen.

12. Kamer van Koophandel Rotterdam

Geen reactie ontvangen.

13. B.V. Transportnet Zuid-Holland

Bij dit bestemmingsplan zijn geen eigendommen van ons bedrijf betrokken. Er zijn daarom geen opmerkingen.

14. Gastransport Services, district west

Er zijn geen belangen van onze maatschappij betrokken. Er zijn geen opmerkingen.

15. Pro Rail

Er zijn geen opmerkingen.

16. Rijksluchtvaartdienst

Geen reactie ontvangen.

17. Dir-Gen Energievoorziening

Geen reactie ontvangen.

18. Regionaal Economisch Overlegorgaan

Gezien het feit dat de herstructurering voor het functioneren van de detailhandel in het plangebied van groot belang is en de wijze waarop dit gebeurt volledig past in de structuurvisie retail en leisure van de stadsregio, stemt de stuurgroep REO Stadsregio Rotterdam in met het voorliggende voorontwerp. Daarbij wordt de kanttekening geplaatst dat de stuurgroep graag in de planbeschrijving een kwantitatieve aanduiding opgenomen zou willen zien met betrekking tot de gewenste grootte van beide winkelcentra.

Commentaar
De maximale toegestane hoeveelheid winkels is in de planvoorschriften vastgelegd.

19. Rotterdamse Rijn Pijpleiding maatschappij

Volgens onze interpretatie zijn wij niet bij uw werkzaamheden betrokken. Er zijn geen opmerkingen.

20. Zuid-Hollandse Milieufederatie

- 20.1 De beoogde uitbreiding van het wateroppervlak is op de plankaart niet terug te vinden.

Commentaar

De uitbreiding van het wateroppervlak kan nog niet zichtbaar worden gemaakt op de plankaart, omdat de stedenbouwkundige uitwerking van de globale vlekken thans nog niet kan plaatsvinden.

- 20.2 Voor heel Hoogvliet wordt gestreefd naar een wateroppervlak van 7,5 %. Bij herstructurering is een verbetering richting 7,5 % positief, doch vanuit het provinciale beleid is het streefpercentage voor stedelijk gebied 10 %. Voor het buffer en verwerkingsvermogen van het stedelijk gebied is dit voor de lange termijn gewenst.
Voor Hoogvliet zal het echter een moeilijke opgave zijn; wellicht is buffering aan de rand of juist buiten de gemeentegrenzen noodzakelijk.

Commentaar

Zie punt 4.1

- 20.3 Positief wordt geoordeeld over de passages in de artikelen 3 t/m 7, waar aangegeven wordt dat 10 % van het grondoppervlak water zal zijn. De vraag wordt gesteld waarom dit ook niet geregeld is bij de artikelen 8 en 9.

Commentaar

Zie punt 4.2

- 20.4 De inlaatcapaciteit wordt vergroot. De suggestie wordt gedaan om een extra zuivering te overwegen, omdat inlaatwater de kwaliteit van het gebiedseigen water vaak niet ten goede komt.

Commentaar

Deze opmerking regardeert in de eerste plaats de waterkwaliteitsbeheerder. Overigens horen uitvoeringsaspecten niet thuis in een bestemmingsplan.

- 20.5 Bij nieuw te ontwikkelen gebieden wordt 25 % van de oevers natuurvriendelijk maken niet hoog gevonden. Gepleit wordt voor 50 %.

Commentaar

Het percentage van 25 % natuurvriendelijke oevers betreft een minimum percentage. Gepoogd wordt zoveel mogelijk oevers natuurvriendelijk in te richten.

- 20.6 In de toelichting is het advies van de waterbeheerders niet terug te vinden. Aangenomen wordt dat in het ontwerpplan het wateradvies alsnog wordt opgenomen.

Commentaar

Het advies van de waterbeheerders is in de waterparagraaf tot uitdrukking gebracht.

- 20.7 T.a.v. luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat het aantal gehinderden fors zal afnemen. De ZMF is benieuwd naar de omvang van die afname in getallen.

Commentaar

Zie punt 3.12

21. Stadsregio Rotterdam/ werkgroep grootschalige detailhandel

- 21.1 De werkgroep verzoekt om de gewenste grootte (m^2 verkoopvloeroppervlak) van de beide winkelcentra (In de Fuik en hoek Lengweg/Steurweg in het plan vast te leggen).

Commentaar

Aan deze wens is voldaan in de voorschriften

14.2 Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan Maasranden

Op grond van de Inspraakverordening Rotterdam is het genoemde beleidsvoornemen ter inzage gelegd van 21 november 2003 t/m 18 december 2003, na voorafgaande publicatie in het weekblad Hoogvliet op 19 november 2003.

Op 5 januari 2004 is een inspraakbijeenkomst gehouden in het informatiecentrum Hoogvliet Vernieuwt, waarbij gelegenheid is geboden mondeling opmerkingen te maken over het voorontwerp bestemmingsplan.

Het verslag van deze bijeenkomst is ter inzage gelegd van 4 t/m 31 maart 2004.

Naar aanleiding van deze ter inzage legging hebben de insprekers Van de Linden (Alverstraat 40) en Hecker (Alverstraat 42) erop gewezen dat hetgeen onder punt 6 van het verslag met betrekking tot de bouwhoogte in de Alverstraat niet geheel juist c.q. duidelijk is. In het kort komt het erop neer dat de maximum toegestane bouwhoogte niet 6 verdiepingen, doch 6 bouwlagen betreft (20 meter), terwijl het buurtsteunpunt (met daarboven woningen) op de hoek van de Alverstraat (zuidzijde) en Lengweg een maximum toegestane bouwhoogte van 12 bouwlagen kent (38 meter). Het verslag is op dit punt verbeterd en maakt onderdeel uit van het onderhavige eindverslag.

Schriftelijke opmerkingen konden worden ingediend tot 18 januari 2004.

Schriftelijke opmerkingen zijn ingediend door :

1. Stichting de Bomenridders, p/a Koweitstraat 45, 3193 EG Rotterdam

- 1.1 Inspreker heeft er bezwaar tegen dat nabij de Visserijgriend een woontoren (met bijbehorende infrastructuur) zal worden gebouwd. Hierdoor zal de natuur ernstig worden verstoord. De flora en fauna zal achteruit gaan. Ook de recreatiewaarde zal afnemen.

Als alternatieve locatie wordt voorgesteld de plaats van het Albert Einstein college, dat naar de campus verplaatst wordt.

Commentaar

Aanvankelijk waren er meer woontorens langs de griend gepland. Na overleg met de bewoners is dit beperkt tot 2 torens, te weten het Noorder- en Zuiderbaken. Het griend zelf blijft gespaard, evenals de kruin van de waterkering. Vanuit de huisvestingsbehoefte zijn deze gebouwen noodzakelijk.

In de globale bestemmingsvlek woondoeleinden 4 zijn met een hoogteaanwijzing hiervoor nadere locaties aangegeven, doch deze laten nog enige speelruimte toe voor de exacte situering.

Ter tegemoetkoming aan de insprekers wordt voorgesteld om de vlek van het Zuiderbaken te vergroten, zodanig dat deze dieper wordt, richting Baarsweg. Verder krijgt de voor waterkering bestemde zone tevens de bestemming groen. De bewoners zullen door het deelgemeentebestuur worden betrokken bij de invulling van deze bouwlocatie.

Gelet op het vastgestelde stedenbouwkundig plan voor het Oedevlietsepark heeft het geen zin thans nog alternatieve locaties voor dit project te bestuderen.

2. R. v.d. Linden en J. Hecker, Alverstraat 40 en 42, 3192 TR Hoogvliet

- 2.1 Insprekers hebben bezwaar tegen hoogbouw (3-6 lagen) aan de Alverstraat, omdat zij vrezen dat hierdoor hun woningen minder licht en zoninval zullen krijgen. Ook zal het uitzicht worden belemmerd. Hierdoor zullen de woningen in waarde dalen.

Zij prefereren een maximum bouwhoogte van 3 lagen.

Commentaar

Voorgesteld wordt aan de wens van insprekers tegemoet te komen door beperking van de maximum bouwhoogte tot 3 lagen in het gedeelte van de globale vlek woondoeleinden 1 waar in het voorontwerpplan een maximum bouwhoogte 6 lagen is vermeld.

In dezelfde vlek zal de bouwhoogtegrens van 12 lagen meer naar achteren worden gelegd ten opzichte van de Alverstraat. Deze aanpassingen zullen ten goede komen aan de woonsituatie van de huidige bewoners van de Alverstraat. In verband hiermede is er geen reden om een waardedaling van de woningen te verwachten.

3. D.J. Olij, Steurweg 40, 3192 AH Hoogvliet

- 3.1 Bezwaar bestaat tegen het verdwijnen van een detailhandels steunpunt aan het Zeeltplein. Dit zal financiële gevolgen hebben voor het bedrijf van inspreker, dat niet vermeld is in de toelichting op het plan.
Inspreker beschouwt gegevens uit 1999 als niet voldoende actueel voor het bestemmingsplan. Hij betwijfelt de nut en noodzaak van een nieuw buurtsteunpunt.

Commentaar

Het is de bedoeling het buurtsteunpunt aan het Zeeltplein op te heffen. Uit onderzoek is gebleken dat er slechts koopkracht is voor één buurtsteunpunt aan de Lengweg. De verkoop van niet-dagelijkse goederen zal geconcentreerd worden aan de oostzijde van de Lengweg, terwijl de dagelijkse boodschappen straks gehaald kunnen worden op de hoek Lengweg/Alverstraat. Momenteel wordt bezien of de dierenwinkel van inspreker kan verhuizen naar de Lengweg.

4. J. Coevoets, Slaghaam 55, 3192 HG Hoogvliet

(brief is medeondertekend door C. van Roon, P. Wirtz-Verhoeven en E. Huijsman-Aalderik).

- 4.1 Insprekers bevestigen hiermede schriftelijk hun mondeling geuite bezwaren tijdens de inspraakavond tegen de bestemming gemengde doeleinden (artikel 13 lid 2) voor het gebied begrensd door Zetangel, Trommel en Werplijn.

Commentaar

Zie punt 5.1

5. J. Coevoets, Slaghaam 55, 3192 HG Hoogvliet

(brief is medeondertekend door C. van Roon, P. Wirtz-Verhoeven en E. Huijsman-Aalderik, alsmede door circa 250 andere bewoners van Bovensim, Slaghaam, Botreep en In de Fuik).

- 5.1 Bezwaar wordt geuit tegen de voorgenomen herstructurering van het winkelcentrum In de Fuik, zodanig dat de winkels in het midden van het carré van woonflats komen, met er bovenop een parkeerdek.
De zal leiden tot stank- en geluidsoverlast voor de ongeveer 300 gezinnen die in dit carré wonen. Het bevoorradingspunt hoek Trommel/Werplijn zal overbelast worden, doordat vrachtauto's op hun beurt moeten worden om gelost te worden. Het doorgaand verkeer zal hierdoor belemmerd worden. Het parkeren voor bewoners dreigt in de knel te komen, omdat er parkeerplaatsen komen te vervallen. Het parkeerdek (100 plaatsen) zou alleen bestemd zijn voor het winkelend publiek. Insprekers vragen zich af waar het winkelpersoneel kan parkeren; zulks mag niet ten koste gaan van parkeer ruimte voor bewoners. Insprekers wijzen op een mogelijke alternatieve locatie, t.w. het terrein waar nu de Zalmstek staat. Deze plek behoeft niet gereserveerd te worden voor wijkpark, omdat op korte afstand voldoende recreatie mogelijkheden voorhanden zijn.

Commentaar

Gelet op de vele bezwaren van omwonenden heeft het deelgemeentebestuur in overleg met de bewoners de plannen voor herstructurering van het winkelcentrum In de Fuik nader bezien. Aanvankelijk was het de bedoeling het gebied gelegen tussen Trommel en Werplijn te bestemmen voor een supermarkt (met daarboven een parkeerdek). Dit gebied krijgt nu de bestemming "verliffsgebied".

Het winkelcentrum In de Fuik zal op de huidige plaats gerenoveerd worden. Een uitbreiding wordt mogelijk gemaakt op de hoek Bovensim / Kruisnetlaan. Ten zuiden van de Kruisnetlaan wordt woningbouw mogelijk gemaakt.

Voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van de inspraakprocedure (de nummering correspondeert met die van bovenstaande inspraakreacties)

- 1.1 De plankaart in die zin aanpassen dat de bouwlocatie voor het Zuiderbaken wordt vergroot richting Baarsweg. De groenzone voor het Zuiderbaken wordt verdiept richting Oude Maas, zodat de voor waterkering bestemde gronden tevens voor groen bestemd zullen zijn.

- 2.1 De plankaart aldus aanpassen dat tegenover de woningen aan de Alverstraat 40/42 de maximum bouwhoogte in de woonvlek W1C niet meer mag bedragen dan 11 meter. Nabij de hoek Alverstraat / Lengweg wordt de hoogbouw meer naar achteren gesitueerd ten opzichte van de woningen aan de Alverstraat. Ook hier wordt de maximum bouwhoogte in meters aangegeven (38 meter) in plaats van in bouwlagen.

- 4.1/5.1 De plankaart in die zin aanpassen dat de bestemming Gemengde doeleinden II (Gd II) in het gebied tussen Werplijn, Zetangel en Trommel vervalt. Hiervoor in de plaats komen de bestemmingen "gemengde bebouwing" langs de Zetangel, resp. verblijfsgebied op de rest van het gebied. Ook het huidige winkelcentrum In de Fuik krijgt de bestemmingen "gemengde bebouwing" en "verblijfsgebied" in plaats van "gemengde doeleinden II". Een nieuwe bouwvlek met de bestemming "gemengde bebouwing" komt op de hoek Bovensim / Kruisnetlaan. Langs de Bovensim wordt de maximum toegestane bouwhoogte 12 meter; daarachter maximaal 6 meter. Ten zuiden van de Kruisnetlaan vervalt de bestemming "gemengde bebouwing" en wordt een gedeelte van de bestemming "groen" vervangen door "woningen, gestapeld". Onder de woningen wordt een (ten dele) ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt. De maximum toegestane bouwhoogte wordt hier 20 meter.

II VOORSCHRIFTEN

160807

Voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Hoogvliet Maasranden, gemeente Rotterdam

Inleidende bepalingen

Artikel 1	-	Begripsbepalingen
Artikel 2	-	Algemene bepalingen
Artikel 2A	-	Gebruiksbeplanning woningen / werkwoningen

Globale bestemmingen

Artikel 3	-	Woondoeleinden 1 (Zeeltplein)
Artikel 4	-	Woondoeleinden 2 (Campus Hoogvliet)
Artikel 5	-	Woondoeleinden 3 (Tarbotstraat)
Artikel 6	-	Woondoeleinden 4 (Oedevlietsepark)
Artikel 7	-	Woondoeleinden 5 (Dura Coignet)

Gedetailleerde bestemmingen

Artikel 8	-	Woningen, laagbouw (I t/m VIII)
Artikel 9	-	Woningen, gestapeld
Artikel 10	-	Woonwagencentrum
Artikel 11	-	Maatschappelijke voorzieningen I / II
Artikel 12	-	Bijzonder woongebouw
Artikel 13	-	Gemengde bebouwing
Artikel 14	-	Tuin
Artikel 15	-	Garages
Artikel 16	-	Groen
Artikel 17	-	Recreatieve voorzieningen
Artikel 18	-	Volkstuinen
Artikel 19	-	Verblijfsgebied
Artikel 20	-	Verkeersweg
Artikel 21	-	Metro/sneltram
Artikel 21A	-	Metro (ondergronds)
Artikel 22	-	Waterkering
Artikel 23	-	Water I / II
Artikel 24	-	Leiding
Artikel 25	-	Natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied (A / B)
Artikel 26	-	Archeologisch waardevol gebied
Artikel 27	-	vervallen
Artikel 28	-	Gebouwde parkeervoorzieningen
Artikel 29	-	Erf

Overige bepalingen

Artikel 30	-	Algemene vrijstellingen
Artikel 30A	-	Wijziging van het plan
Artikel 31	-	Gebruik
Artikel 32	-	Overgangsbepaling
Artikel 33	-	Strafbepaling
Artikel 34	-	Naamgeving

Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften Hoogvliet Maasranden.

Artikel 1 – begripsbepalingen

Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Een beroep/bedrijf dat door de bewoner aan huis wordt uitgeoefend.

Aanbouw (uitbouw)

Een vergroting van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt ook een uitbouw verstaan).

Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere, op archeologisch gebied deskundige adviseur.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken

Bebouwingsgrenzen

Op de plankaart aangegeven lijn welke niet door gebouwen mag worden overschreden (behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan).

Bebouwingsnormen

De normen aangegeven in de voorschriften en/of plankaart waaraan bebouwing dient te voldoen (zoals bebouwingsgrens, grens bouwhoogten, maximum hoogte in meters, maximum aantal bouwlagen, maximum bebouwingspercentage, plat afgedekt, e.d.)

Belhuis

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.

Beperkt kwetsbare objecten:

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Besluit luchtkwaliteit 2005

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 zoals dit luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Bouwhoogte/goothoogte

- bouwhoogte : de hoogte van een bouwwerk, gemeten vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk (zie ook artikel 2, wijze van meten);
- goothoogte : de hoogte van een bouwwerk, gemeten vanaf peil tot de horizontale snijlijn van het gevel- en dakvlak.

Bouwblok

Een terrein dat blijkens de plantekening geheel of grotendeels door wegen, als bedoeld in dit bestemmingsplan, wordt begrensd en waarop ingevolge deze voorschriften gebouwen zijn toegestaan.

Bouwlaag of laag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw.

Een kelder of souterrain worden niet als afzonderlijke laag begrepen; een kap, zolderverdieping en een dakopbouw worden wel als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

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

Bouwverordening

De Bouwverordening Rotterdam 1993, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Bouwwerk

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

Bijgebouw

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

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.

Dakopbouw

Een platte dakafdekking die tenminste 2,5 meter terugligt ten opzichte van de voorgevel.

Dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein voor de huisvesting van een persoon, wiens permanente aanwezigheid daar ten behoeve van het doelmatig functioneren van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

Gebouw

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

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, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), 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.

Gestapelde woning

Woningen, gestapeld met woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

Gevaarlijke stoffen

Een stof of preparaat dat krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten is 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.

Horeca

Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig verschaffen van logies, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en dranken ten behoeve van het gebruik ter plaatse. Onder horeca wordt niet mede begrepen een sex-inrichting.

Kantoren

Ruimten, welke blijkens hun indeling en inrichting zijn bestemd om te worden ingericht als administratieve werkruimte.

Kap

De afdekking van een gebouw met schuine vlakken waarvan de hellingshoek tenminste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

Kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen;
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
 - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Laagbouwwooning

Een woning, niet gestapeld met een woning of een andere functie; woonwagens worden hier niet onder begrepen.

Langskap

Kap, waarvan de nok parallel loopt aan de naar de straat gerichte gevel.

Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen van sociale, culturele, medische, educatieve, en levensbeschouwelijke aard, dan wel ten behoeve van de openbare dienst.

Milieudeskundige

De Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR) of een daarvoor in de plaats tredende instantie, door burgemeester en wethouders aangewezen.

Natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied

Gebied dat vanuit het oogpunt van natuurbehoud en landschappelijk oogpunt waardevol is en zoveel mogelijk in haar natuurlijke staat behouden dient te worden.

Openbare nutsvoorzieningen

Bouwwerken – geen gebouwen zijnde – van openbaar nut zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, transformatorgebouwtjes, verdeelkasten, gasdrukregel- en meetstations, gemaalgebouwtjes e.d..

Peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: het door Burgemeester en Wethouders vastgestelde peil van de kruin van de weg ter hoogte van de hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct 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 een weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

Recreatieve voorzieningen

Voorzieningen van recreatieve, sportieve, toeristische of culturele aard.

Rijbaan

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

Riistrook

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

Souterrain

Een gebruiksruimte in een gebouw, welke ruimte zich ten dele ondergronds bevindt.

Standplaats

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

Werkwoningen

Woningen gecombineerd met een werkfunctie (zie artikel 2A).

Wet geluidhinder

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

Wet op de Ruimtelijke Ordening

De Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Winkel

Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belhuis wordt hier niet onder begrepen.

Artikel 2 – Algemene bepalingen

1. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

- a. het grondoppervlak van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten tussen de verticale projecties van de buitenzijde van de gevels, dan wel het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en 1 meter boven peil. Dakoverstekken, luifels, niet aaneengesloten balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;
- b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks, dan wel uit het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en 1 meter boven peil;
- c.
 - de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf peil (tenzij elders in deze voorschriften anders is bepaald) tot het hoogste punt van het bouwwerk. Technische voorzieningen voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, ramen wasinstallaties e.d., mits niet hoger dan 4 meter, worden niet meegerekend.
 - de goothoogte wordt gemeten vanaf peil tot de horizontale snijlijn van het gevel- en dakvlak.
- d. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, de grootste breedte wordt aangehouden;
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van de gevel van het gebouw, haaks op de perceelsgrens.

2. Bebouwingsnormen

- a. Ten aanzien van de toegestane bebouwing op een bepaalde bestemmingsvlak, gelden de bebouwingsnormen vermeld op de plankaart, tenzij elders in deze voorschriften anders is bepaald).
- b. Ingeval voor gronden met een gedetailleerde bouwbestemming geen maximum bebouwingspercentage op de plankaart is ingeschreven, mogen bedoelde gronden geheel worden bebouwd.
- c. Ingeval op de plankaart of in deze voorschriften een maximum aantal bouwlagen is vermeld, mag - voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte – de maximum hoogte van een bouwlaag voor een woonfunctie niet meer dan 3,5 meter bedragen, terwijl een bouwlaag voor een niet-woonfunctie niet meer dan 4,5 meter mag bedragen. Ingeval de bovenste bouwlaag een kap betreft, mag deze niet hoger zijn dan 5 meter.
- d. Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil, tenzij elders in deze voorschriften anders is bepaald.
- e. Een overbouwde doorgang mag niet breder en hoger zijn dan 2,5 meter, met dien verstande dat in geval de doorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.
- f. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van bouwplannen waaraan uitvoering is gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

3. Afdekking van gebouwen

Gebouwen mogen worden afgedekt met een kap/schuin dakvlak, hetzij met een dakopbouw, tenzij elders in deze voorschriften anders is bepaald.

Per bouwblok mogen gebouwen slechts op dezelfde wijze worden afgedekt.

4. **Wet geluidhinder / Besluit luchtkwaliteit 2005**
- 4.1 Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige functies alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.
- 4.2 Geluidsgevoelige functies mogen de 65 dB(A) contour railverkeerslawaaï resp. de 60 / 65 dB(A) contour wegverkeerslawaaï, zoals aangegeven op de plankaart milieu, niet overschrijden.
- 4.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.2 indien uit nader akoestisch onderzoek is gebleken dat de 60 dB(A) geluidscontour wegverkeerslawaaï (zoals aangegeven op de plankaart milieu) dichter op de zoneplichtige weg is komen te liggen, met dien verstande
 - a. dat geluidsgevoelige bebouwing de verschoven 60 dB(A) contour wegverkeerslawaaï niet mag overschrijden;
 - b. dat uit nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit is gebleken dat voldaan wordt aan de normen terzake van luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit 2005.
- 4.4 Wegen mogen niet meer dan 2 rijstroken tellen, met uitzondering van de Aveling welke niet meer dan 4 rijstroken mag tellen (voorsorteerstroken en parkeerstroken worden hierbij niet meegerekend).
5. **Parkeernormen**
- 5.1 In afwijking van het bepaalde terzake van de parkeernormen in de bouwverordening, geldt voor woningen een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein van de woning dient te worden gerealiseerd.
6. **Vuurwerk verkooppunten**
- 6.1. Op gronden welke bestemd zijn voor de functie winkels en/of bedrijven is in totaal slechts één vuurwerk verkooppunt toegestaan voor de verkoop van minder dan 10.000 kg. consumentenvuurwerk.

Ingeval op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in het plangebied meer dan één verkooppunten voor consumentenvuurwerk aanwezig zijn, is gebruik van deze verkooppunten voor dit doel slechts toegestaan totdat gebruikswijziging heeft plaatsgevonden naar ander gebruik dan verkoop van consumentenvuurwerk, dan wel één verkooppunt voor de verkoop van vuurwerk resteert.

Artikel 2A gebruiksbeëpalung woningen / werkwoningen

1. **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 woning niet wordt 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.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mogen **werkwoningen** voor ten hoogste 200 m² worden gebruikt voor de uitoefening van administratieve -, medische -, paramedische werkzaamheden, kinderopvang en kunstatelier, alsmede voor bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften, mits de woonfunctie blijft gehandhaafd.
Detailhandel is niet toegestaan, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werk-/bedrijfsactiviteiten.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten aanzien van de aldaar genoemde maat van 200 m² tot een maximum van 500 m², mits de voor wonen bestemde ruimte tenminste 100 m² bruto vloeroppervlak meet.
- 3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 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.
- 3.2 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 3 – Woondoeleinden 1 (Zeeltplein)

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**woondoeleinden 1**”, zijn bestemd voor :
 - a. woningen;
 - b. tuin;
 - c. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. ontsluitingswegen en -paden;
 - g. water;
 - h. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde functies.
 - 2.1 Niet meer dan 50 woningen zijn toegestaan.
 - 2.2 Gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Gebruiksregeling

3. Het dak van een gebouwde parkeervoorziening mag worden gebruikt voor parkeren en groenaanleg.

Artikel 4 - Woondoeleinden 2 (Campus Hoogvliet)

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**woondoeleinden 2**”, zijn bestemd voor:
 - a. woningen / werkwooningen;
 - b. maatschappelijke voorzieningen;
 - c. bedrijven;
 - d. kantoren;
 - e. horeca;
 - f. tuin;
 - g. gebouwde parkeervoorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. openbare nutsvoorzieningen;
 - j. ontsluitingswegen en -paden;
 - k. water;
 - l. leiding (als bedoeld in artikel 24) voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
 - m. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).
- 1.1 Onder bedrijven, als bedoeld in het eerste lid, worden verstaan bedrijven t/m categorie 2 van lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften.

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde functies.
- 2.1 Niet meer dan 350 woningen / werkwooningen zijn toegestaan;
- 2.2 Aan maatschappelijke voorzieningen is in totaal 30.000 m² bvo toegelaten;
- 2.3 Aan bedrijven en kantoren is in totaal 3.000 m² bvo toegelaten, met een maximum van 1000 m² bvo per vestiging; bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen.
- 2.4 Aan horeca is totaal 500 m² bvo toegelaten.
- 2.5 Functieverandering van een bepaald bouwperceel is niet toegestaan (anders dan na verlening van vrijstelling door burgemeester en wethouders ; zie lid 4.1).

Gebruiksregeling

- 3 Horeca-inrichtingen mogen niet worden gebruikt ten behoeve van een discotheek.
- 3.1 Het dak van een gebouwde parkeervoorziening mag worden gebruikt voor parkeren en groenaanleg.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1.1 ten aanzien van bedrijven, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven die, gehoord de milieudeskundige, daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.
- 4.1 Burgemeester en wethouders kunnen slechts vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.5 ingeval de toegestane maxima per functie niet worden overschreden.
- 4.2 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 5 – Woondoeleinden 3 (Tarbotstraat)

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**woondoeleinden 3**”, zijn bestemd voor:
 - a. woningen;
 - b. bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
 - c. horeca, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van een zodanige aanduiding op de plankaart;
 - d. tuin;
 - e. gebouwde parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. ontsluitingswegen en -paden;
 - i. water;
 - j. leiding (als bedoeld in artikel 24) voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
 - k. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26);
 - l. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond aan de Barbeelsingel 10.
- 1.1 Onder bedrijven, als bedoeld in het eerste lid, worden verstaan bedrijven t/m categorie 2 van lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften.

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde functies.
 - 2.1 Niet meer dan 190 woningen zijn toegestaan;
 - 2.2 Aan bedrijven is in totaal 500 m² toegelaten met een maximum van 200 m² per vestiging; bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen.
 - 2.3 Horeca is toegestaan tot een maximum van 100 m² b.v.o.
 - 2.4 Functieverandering van een bepaald bouwperceel is niet toegestaan (anders dan na verlening van vrijstelling door burgemeester en wethouders ; zie lid 4.1).
 - 2.5 Niet meer dan 2000 m² maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Gebruiksregeling

3. Horeca-inrichtingen mogen niet worden gebruikt ten behoeve van een discotheek.
 - 3.1 Het dak van een gebouwde parkeervoorziening mag worden gebruikt voor parkeren en groenaanleg

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1.1 ten aanzien van bedrijven, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven die, gehoord de milieudeskundige, daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.
 - 4.1 Burgemeester en wethouders kunnen slechts vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.4 ingeval de toegestane maxima per functie niet worden overschreden.
 - 4.2 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 6 - Woondoeleinden 4 (Oedevlietsepark)

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**woondoeleinden 4**” zijn bestemd voor:
 - a. woningen;
 - b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
 - c. bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
 - d. tuin;
 - e. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. ontsluitingswegen en -paden;
 - i. water;
 - j. waterkering (als bedoeld in artikel 22), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - k. leiding (als bedoeld in artikel 24), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - n. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).
- 1.1 Onder bedrijven, als bedoeld in het eerste lid, worden verstaan bedrijven t/m categorie 2 van lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften.

Bouwregeling

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde functies.
 - 2.1 Niet meer dan 810 woningen zijn toegestaan;
 - 2.2 Aan maatschappelijke voorzieningen is in totaal 500 m² bvo toegelaten;
 - 2.3 Aan bedrijven is in totaal 1.000 m² bvo toegelaten met een maximum van 200 m² bvo per vestiging; bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen.
 - 2.4 Functieverandering van een bepaald bouwperceel is niet toegestaan (anders dan na verlening van vrijstelling door burgemeester en wethouders ; zie lid 4.1).

Gebruiksregeling

3. Het dak van een gebouwde parkeervoorziening mag worden gebruikt voor parkeren en groenaanleg.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1.1 ten aanzien van bedrijven, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.
 - 4.1 Burgemeester en wethouders kunnen slechts vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.4 ingeval de toegestane maxima per functie niet worden overschreden.
 - 4.2 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

NB

Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid op de plankaart nader zijn aangeduid als beschermingsstrook, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 7 – Woondoeleinden 5 (Dura-Coignet)

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**woondoeleinden 5**”, zijn bestemd voor
 - a. woningen;
 - b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
 - c. bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
 - d. tuin;
 - e. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. ontsluitingswegen en -paden;
 - i. water;
 - j. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).
- 1.1 Onder bedrijven, als bedoeld in het eerste lid, worden verstaan bedrijven t/m categorie 2 van lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften.

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde functies.
 - 2.1 Niet meer dan 200 woningen zijn toegestaan;
 - 2.2 Aan maatschappelijke voorzieningen is in totaal 500 m² bvo toegelaten;
 - 2.3 Aan bedrijven is in totaal 500 m² bvo toegelaten; bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen.
 - 2.4 Functieverandering van een bepaald bouwperceel is niet toegestaan (anders dan na verlening van vrijstelling door burgemeester en wethouders; zie lid 4.1).

Gebruiksregeling

3. Het dak van een gebouwde parkeervoorziening mag worden gebruikt voor parkeren en groenaanleg.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1.1 ten aanzien van bedrijven, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.
 - 4.1 Burgemeester en wethouders kunnen slechts vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.4 in geval de toegestane maxima per functie niet worden overschreden.
 - 4.2 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 8 – Woningen, laagbouw (I t/m VIII)

Bestemmingsregeling

1. De gronden aangewezen voor “**woningen, laagbouw (I t/m VIII)**” zijn bestemd voor:
 - a. laagbouwoningen, met de daarbij behorende berg- en stallingruimten.
 - b. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde functies.
- 2.1 **Woningen, laagbouw I** mogen niet meer dan 3 bouwlagen tellen, waarbij de bovenste laag uitsluitend mag worden uitgevoerd als een dakopbouw, welke tenminste 2 meter is teruggelegd ten opzichte van de voorgevel, één en ander zoals gevisualiseerd in de tabel “uitbreidingsmogelijkheden t.a.v. dakopbouw en dakkapel” op de plankaart.
- 2.2 **Woningen, laagbouw II** mogen niet meer dan 3 bouwlagen tellen, waarbij de bovenste laag uitsluitend mag worden uitgevoerd als een dakopbouw, welke tenminste 2 meter is teruggelegd ten opzichte van de voorgevel, hetzij ten opzichte van de achtergevel, één en ander zoals gevisualiseerd in de tabel “uitbreidingsmogelijkheden t.a.v. dakopbouw en dakkapel” op de plankaart.
- 2.3 **Woningen, laagbouw III** mogen niet meer dan 3 bouwlagen tellen, waarbij de bovenste laag uitsluitend mag worden uitgevoerd als een langskap, één en ander zoals gevisualiseerd in de tabel “uitbreidingsmogelijkheden t.a.v. dakopbouw en dakkapel” op de plankaart.
Op deze woningen is zowel op het voordakvlak als op het achterdakvlak een dakkapel toegelaten, niet breder dan 2/3 van de pandbreedte. Niet meer dan één dakkapel is toegestaan op zowel het voor- als achterdakvlak.
Een dakkapel dient tenminste 0,75 meter afstand aan te houden tot de rand van het dak, dan wel tot de grens van een aangrenzende woning.
- 2.4 **Woningen, laagbouw IV t/m VI** mogen niet meer dan 2 bouwlagen tellen, uitsluitend zoals gevisualiseerd in de tabel “uitbreidingsmogelijkheden t.a.v. dakopbouw en dakkapel” op de plankaart.
Op het achterdakvlak van de woningen met de bestemming “woningen, laagbouw IV” is een dakkapel toegestaan, niet breder dan 2/3 van de breedte van het dakvlak en tenminste 0,75 meter uit de zijgevel, met een maximum toegestane hoogte van 2/3 van de hoogte van de kap (doch niet hoger dan 1,5 meter). Niet meer dan één dakkapel is toegestaan op het achterdakvlak.
De buitendijs gelegen woningen aan de Herikweg 950 t/m 954 met de bestemming woningen, laagbouw V mogen eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid van het bestaande grondoppervlak ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- 2.5 **Woningen, laagbouw VII** mogen niet meer dan 3 bouwlagen tellen, uitsluitend zoals gevisualiseerd in de tabel “uitbreidingsmogelijkheden t.a.v. dakopbouw en dakkapel” op de plankaart.
- 2.6 **Woningen, laagbouw VIII** mogen niet meer dan 3 bouwlagen tellen, waarbij de bovenste laag mag worden uitgevoerd als een dakopbouw, mits deze tenminste 1,5 meter is teruggelegd en opzichte van zowel de voorgevel als de achtergevel, zoals gevisualiseerd in de tabel “uitbreidingsmogelijkheden t.a.v. dakopbouw en dakkapel” op de plankaart.

Artikel 9 - Woningen, gestapeld

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor "**woningen, gestapeld**", zijn bestemd voor :
 - a. gestapelde woningen, alsmede voor de daarbij behorende collectieve voorzieningen als liften, bergingen, stallingruimten, containerruimten voor het inzamelen van afval en openbare nutsvoorzieningen;
 - b. werkwooningen, uitsluitend op de begane grond;
 - c. gebouwde parkeervoorzieningen, ter plaatse van een zodanige aanduiding op de plankaart;
 - d. een bedrijf, ter plaatse van de op plankaart aangegeven aanduiding (Werplijn);
 - e. waterkering (als bedoeld in artikel 22), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - f. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).
- 1.1 Onder bedrijven als bedoeld in het eerste lid worden verstaan bedrijven welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften.

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde functies.
- 2.1 Gebouwde parkeervoorzieningen als bedoeld in het eerste lid mogen niet meer dan een bouwlaag tellen.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1.1, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.
- 3.1 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 10 – Woonwagencentrum

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor "**woonwagencentrum**", zijn bestemd voor een
 - a. woonwagencentrum, met bijbehorende voorzieningen.
 - b. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten woonwagens met bijbehorende sanitaire voorzieningen, openbaar nutsvoorzieningen, alsmede bergingen.
- 2.1 Niet meer dan 13 woonwagens zijn toegestaan.
- 2.2 Bijgebouwen mogen per standplaats niet meer dan 30 m² innemen; bijgebouwen zijn slechts toegestaan langs de achtererfgrans van een standplaats.
- 2.3 De maximum bebouwingsdichtheid bedraagt 70% per standplaats.
- 2.4 De afstand tussen een woonwagen en de erfgrans van een standplaats dient aan de linker zijde (gezien vanaf de weg) minimaal 0,5 meter te bedragen en aan de rechter zijde (gezien vanaf de weg) minimaal 4,5 meter; de minimum afstand tussen 2 woonwagens dient tenminste 5 meter te bedragen.
- 2.5 Voor woonwagens geldt een maximum bouwhoogte van 4,5 meter; voor overige bebouwing 3 meter.

Artikel 11 - Maatschappelijke voorzieningen I / II

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor **'maatschappelijke voorzieningen I / II'**, zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, paden en erf;
 - b. gebouwde parkeervoorzieningen;
 - c. een bedrijf, ter plaatse van de daartoe strekkende aanduiding op de plankaart (Baarsweg);
 - d. horeca, ter plaatse van een zodanige aanduiding op de plankaart;
 - e. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).
- 1.1 Onder bedrijven als bedoeld in het eerste lid worden verstaan bedrijven welke zijn vermeld in de categorieën 1 t/m 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften.

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde functies.
- 2.1 Per maatschappelijke voorziening als bedoeld in het eerste lid, is één dienstwoning toegelaten met een maximum inhoud van 450 m³.

Gebruiksregeling

3. Horeca mag niet als discotheek worden gebruikt.
- 3.1 De gronden welke bestemd zijn als "maatschappelijke voorzieningen II" mogen niet voor geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder worden gebruikt.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1.1, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, die, gehoord de milieudeskundige, daarmee naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen.
- 4.1 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 12 – Bijzonder woongebouw

Bestemmingsregeling

1. De gronden aangewezen voor **"bijzonder woongebouw"** zijn bestemd voor :
 - a. gebouwen ten behoeve van :
 - bewoning en zorgverlening, met bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke recreatieruimten, dagverblijven, keuken- en horecafaciliteiten, verpleegruimten, in pandige bergingen en stallingsruimten voor voertuigen,
 - een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
 - een winkelruimte met een oppervlakte van ten hoogste 75 m² (verkoop vloeroppervlak) per gebouw;
 - met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen;
 - b. gebouwde parkeervoorzieningen;
 - c. leiding (als bedoeld in artikel 24) voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
 - d. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor de aldaar genoemde functies.

NB

Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid op de plankaart nader zijn aangeduid als beschermingsstrook, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 13 – Gemengde bebouwing

Bestemmingsregeling

1. De gronden aangewezen voor “**gemengde bebouwing**” zijn bestemd voor :
 - a. gestapelde woningen, al dan niet boven winkels/maatschappelijke voorzieningen;
 - b. maatschappelijke voorzieningen;
 - c. winkels;
 - d. gebouwde parkeervoorzieningen;
 - e. horeca, uitsluitend ter plaatse van een zodanige aanduiding op de plankaart;
 - f. bedrijven;
 - g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder LPG), ter plaatse van de daartoe strekkende aanduiding op de plankaart (Zetangel);
 - h. een schoonmaakbedrijf, ter plaatse van de daartoe strekkende aanduiding op de plankaart (Zetangel / Trommel) met het daarbij behorend erf.
- 1.1 Onder bedrijven, als bedoeld in het eerste lid, worden verstaan bedrijven t/m categorie 2 van lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze voorschriften.

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de aldaar gegeven bestemmingen.
- 2.1 Bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het totale bruto vloeroppervlak innemen, tot een maximum van 3000 m².
- 2.2 De functie winkels op de gronden gelegen aan de Bovensim / Kruisnetlaan (“In de Fuik”) mogen niet meer dan 2400 m² verkoop vloeroppervlak beslaan, terwijl de winkels aan de Lengweg niet meer dan 850 m² verkoop vloeroppervlak mogen innemen.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1.1 ten aanzien van bedrijven, ten behoeve van het toelaten van andere dan de aldaar genoemde bedrijven die, gehoord de milieudeskundige, daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.
- 3.1 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Gebruiksregeling

4. Horeca mag niet als discotheek worden gebruikt.

Artikel 14 - Tuin

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**tuin**”, zijn bestemd voor :
 - a. tuin, met de daarbij behorende paden en waterpartijen;
 - b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
 - c. waterkering (als bedoeld in artikel 22), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;

- d. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

- 2 Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, te weten:
- a bouwwerken – geen gebouwen zijnde – als een pergola of een keermuur met een maximale hoogte van 2 meter;
 - b erfafscheidingen met een maximum hoogte van 2 meter op de erfgrens, grenzend aan openbaar groen;
 - c. aanbouwen en bijgebouwen, in de achter- en zijtuin van grondgebonden woningen, met dien verstande dat:
 - 1 niet meer dan 50 % van het oppervlak van de achtertuin bebouwd mag worden, met die beperking dat aanbouwen en bijgebouwen van de buitendijkse woningen aan de Herikweg 950 t/m 954 eenmalig met slechts 10 % mogen worden uitgebreid van het bestaande grondoppervlak ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - 2 een aanbouw aan de zijgevel niet breder mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel;
 - 3 een aanbouw aan de achtergevel niet dieper mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel;
 - 4 de goothoogte van een aanbouw niet hoger mag zijn dan het vloerniveau (+ 25 cm) van het eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - 5 van een bijgebouw de goot- resp. nokhoogte niet meer dan 3 resp. 4 meter mag bedragen, gemeten vanaf maaiveld;
 - 6 een bijgebouw mag niet groter zijn dan 20 m²;
 - 7 aanbouwen/bijgebouwen een afstand van tenminste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw dienen aan te houden;
 - 8 aanbouwen/bijgebouwen tenminste 1 meter afstand dienen aan te houden tot de erfgrens ingeval de tuin grenst aan openbaar gebied;
 - d. een erker aan de voorgevel van laagbouw woningen, niet dieper dan 1 meter (gemeten uit de voorgevel) over maximaal 2/3 deel van de voorgevel.
 - e. uitstekende delen aan gebouwen, mits niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.
 - f. bouwwerken welke toegestaan zijn krachtens de bestemming waterkering.

Gebruiksregeling

- 3 Het (platte) dak van een aanbouw mag niet worden gebruikt als dakterras.
- 3.1 Gebruik van voor "tuin" bestemde gronden ten behoeve van het parkeren/stallen van een personenauto is slechts toegestaan, indien de parkeerplaats wordt ingericht achter de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw en de zijtuin wordt ontsloten aan de zijde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
In afwijking hiervan is parkeren/stallen voor de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. de voortuin dient tenminste 6 meter diep te zijn (gemeten vanuit de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw) en tenminste 8 meter breed;
 - b. niet meer dan 50 % van de perceelsbreedte mag voor parkeren worden gebruikt.
- 3.2 Bijgebouwen in een tuin mogen slechts worden gebruikt als berging voor huishoudelijke doeleinden en voor stalling van personenauto's.

Vrijstelling

- 4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het tweede lid onder c. dat aanbouwen aan de zijgevel tenminste 1 meter uit de zijerfgrens moeten blijven, ingeval de zijtuin grenst aan openbaar groen met een diepte van tenminste 10 meter, gemeten uit de zijerfgrens van bedoeld perceel.

- 4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.c onder 2 in die zin dat een aanbouw aan de zijgevel breder mag zijn dan 3 meter, ingeval hiermee voorkomen kan worden dat er een onbruikbare ruimte resteert tot de erfgrans.
- 4.2 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

NB

Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid op de plankaart nader zijn aangeduid als beschermingsstrook, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 15 – Garages

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**garages**”, zijn bestemd voor :
 - a. gebouwen voor de stalling van vervoermiddelen en voor bergruimte ten behoeve van huishoudelijke doeleinden;
 - b. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde functie.
- 2.1 De maximum goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 16 – Groen

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**groen**”, zijn bestemd voor:
 - a. park, plantsoen, talud, waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, fiets- en voetpaden;
 - b. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
 - c. openbaar nutsvoorzieningen;
 - d. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
 - e. geluidswerende voorzieningen;
 - f. metro/sneltram (als bedoeld in artikel 21), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
 - g. metro (ondergronds) (als bedoeld in artikel 21A), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
 - h.. waterkering (als bedoeld in artikel 22), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.
 - i. leiding (als bedoeld in artikel 24), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - j. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26)./

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens :
 - a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds),abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, geluidsschermen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 60 m3, een en ander met dien verstande dat in de zogenaamde groene voeg, welke op de plankaart nader is aangegeven, niet gebouwd mag worden.

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 4 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 15 meter.

- b. Bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de bestemmingen metro/sneltram, metro (ondergronds), waterkering en leiding.
- c. Uitstekende delen aan gebouwen, mits niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

NB

Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid op de plankaart nader zijn aangeduid als beschermingsstrook, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 17 – Recreatieve voorzieningen

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**recreatieve voorzieningen**”, zijn bestemd voor:
 - a. recreatieve voorzieningen, met de daarbij behorende parkeer-, openbaar nut- en groenvoorzieningen;
 - b. een manege met dienstwoning en bijbehorende (parkeer)voorzieningen, uitsluitend binnen de daarvoor aangegeven zone op de plankaart;
 - c. een antenne-installatie ten behoeve van de telecommunicatie, uitsluitend binnen de daarvoor aangegeven zone op de plankaart;
 - d. waterkering (als bedoeld in artikel 22), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - e. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens :
 - a. in de functie recreatieve voorzieningen passende bouwwerken, zoals bergingen, clubgebouwen, sanitaire gebouwen, niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, kleedgelegenheden en lichtmasten;
 - b. bouwwerken ten behoeve van een manege. Voor de manegebebouwing bedraagt het bebouwd oppervlak maximaal 3500 m². De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
Voor de dienstwoning bedraagt het bebouwd oppervlak ten hoogste 100 m², terwijl het vloeroppervlak niet meer dan 180 m² mag bedragen. De dienstwoning mag niet hoger zijn dan 2 lagen + kap.
 - c. bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de bestemming waterkering.
- 2.1 Voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 20 meter.

NB

Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid op de plankaart nader zijn aangeduid als beschermingsstrook, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 18 – Volkstuinen

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**volkstuinten**”, zijn bestemd voor:
 - a. volkstuinten met de daarbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen, water, ontsluitingswegen en -paden;
 - b. waterkering (als bedoeld in artikel 22), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - c. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd :
 - a. in de bestemming volkstuinen passende bouwwerken, zoals tuinhuisjes met bijbehorende voorzieningen/bergingen, kweekkassen, een verenigingsgebouw, sanitaire gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, speelvoorzieningen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen, gemalen;
 - b. bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de bestemming waterkering.
- 2.1 Van de oppervlakte van de in het eerste lid bedoelde gronden mag ten hoogste 15 % door gebouwen worden ingenomen.
- 2.2 Voor de bouw van de in het tweede lid bedoelde gebouwen en bouwwerken geldt, dat:
 - a. een volkstuinperceel ten hoogste 20% mag worden bebouwd, met dien verstande dat per volkstuinperceel :
 - a.1 één tuinhuisje met een bruto oppervlak van maximaal 25 m² mag worden gebouwd;
 - a.2 een tuinhuisje mag worden voorzien van een (vaste) luifel met een maximale diepte van 2,4 meter;
 - a.3 een berging met een bruto oppervlak van maximaal 5 m² mag worden gebouwd;
 - a.4 een kweekkas met een bruto oppervlak van maximaal 20 m² mag worden gebouwd. Met dien verstande dat indien er op een volkstuinperceel zowel een tuinhuisje als een kweekkas aanwezig is, de oppervlakte van een kweekkas niet meer dan 12 m² mag bedragen.
 - 2.3 De goothoogte van een verenigingsgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.
 - 2.4 De hoogte van de overige gebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.
 - 2.5 De afstand van een gebouw - met uitzondering van een berging of kweekkas – tot de erfscheiding c.q. de weg dient tenminste 2,5 meter te bedragen.
 - 2.6 De afstand tussen de gebouwen onderling - voor zover niet aaneengebouwd en met uitzondering van bergingen en kweekkassen – dient tenminste 5 meter te bedragen.

NB

Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid op de plankaart nader zijn aangeduid als beschermingsstrook, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 19 – Verblijfsgebied

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**verblijfsgebied**” zijn bestemd voor :
 - a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden, trappen en kleinschalige speeltoestellen; alsmede voor :
 - voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen;
 - groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
 - bouwwerken voor openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoer;
 - geluidswerende voorzieningen;
 - b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
 - c. waterkering (als bedoeld in artikel 22), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - d. leiding (als bedoeld in artikel 24) voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
 - e. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26);

- f. gebouwde parkeervoorziening (geheel of ten dele ondergronds), ter plaatse van een zodanige aanduiding op de plankaart.

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens :
- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds), abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen en verkeersborden, geluidsschermen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 60 m3, een en ander met dien verstande dat in de zogenaamde groene voeg, welke op de plankaart nader is aangegeven, niet gebouwd mag worden;
 - b. uitstekende delen aan gebouwen, mits niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.
 - c. bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de bestemmingen waterkering en leiding;
 - d. een gebouwde parkeervoorziening, als bedoeld in het eerste lid, in niet meer dan een bouwlaag.
- 2.1 Gebouwen als bedoeld onder a. mogen niet hoger zijn dan 4 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet hoger dan 15 meter.

Artikel 20 – Verkeersweg

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor '**verkeersweg**', zijn bestemd voor :
- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers; alsmede voor :
 - 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 openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoer;
 - geluidswerende voorzieningen;
 - b. metro/sneltram (als bedoeld in artikel 21), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
 - c. metro (ondergronds) (als bedoeld in artikel 21A), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - d. leiding (als bedoeld in artikel 24), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - e. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26);
 - f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens :
- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds), abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen en verkeersborden, geluidsschermen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 60 m3,
 - b. bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de bestemmingen metro/sneltram, metro (ondergronds) en leiding;
 - c. uitstekende delen aan gebouwen, mits niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 21 – Metro/sneltram

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**metro/sneltram**”, zijn bestemd voor :
 - a. spoorbanen met de daarbij behorende kunstwerken (bruggen, viaducten, duikers), geluidwerende voorzieningen, bouwwerken ten behoeve van het functioneren van het railverkeer, een metrostation ter plaatse van een zodanige aanduiding op de plankaart, trafogebouwen e.d. , onderhoudswegen – en paden, alsmede overbouwde doorgangen en winkelvoorzieningen in/nabij het station;
 - b. groen resp. verkeersweg (als bedoeld in de artikelen 16 resp. 20), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - c. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26);
 - d. overbouwde doorgang, ter plaatse van een zodanige aanduiding op de plankaart.

Bouwregeling

2. In afwijking van de bouwregeling voor de bestemmingen genoemd in het eerste lid onder b. , mag op de betreffende gronden voor zover zij mede voor metro/sneltram zijn bestemd niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de functie metro/sneltram.
 - 2.1 Ten behoeve van de functie metro/sneltram als genoemd in het eerste lid onder a. , mogen worden gebouwd bouwwerken zoals bruggen, viaducten, duikers, geluidsschermen, trafogebouwen, een station e.d. Het station is slechts toegestaan binnen de bouwgrenzen zoals op de plankaart aangegeven. Aan winkels is niet meer dan 125 m² verkoop vloeroppervlak toegestaan.
 - 2.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de in het eerste lid onder b. genoemde bestemmingen, mits het metro/sneltrambelang hierdoor niet wordt geschaad.
Hiertoe winnen zij het schriftelijk advies in de van de metro/sneltrambeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de te verlenen vrijstelling ter bescherming van genoemd belang.
 - 2.3 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 21A – Metro (ondergronds)

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**metro (ondergronds)**”, zijn bestemd voor:
 - a. ondergrondse spoorbanen ten behoeve van het metrorailverkeer, met de daarbij behorende ondergrondse bouwwerken als een spoortunnel en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het functioneren van het spoorwegverkeer.
 - b. groen, verkeersweg, waterkering, water, leiding, natuurwetenschappelijk en landschappelijke waardevol gebied, archeologisch waardevol gebied en rivier (als bedoeld in de artikelen 16, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

Bouwregeling

2. In afwijking van de bouwregeling voor de bestemmingen genoemd in het eerste lid onder b., mag op de betreffende gronden voor zover zij mede voor metro (ondergronds) zijn bestemd niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de functie metro (ondergronds).
- 2.1 Ten behoeve van de functie metro (ondergronds) als genoemd in het eerste lid onder a., mogen worden gebouwd bouwwerken zoals een spoortunnel en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het spoorwegverkeer e.d.
- 2.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de in het eerste lid onder b. genoemde bestemmingen, mits het metrobelang hierdoor niet wordt geschaad. Hiertoe winnen zij het schriftelijk advies in de van de metrobeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de te verlenen vrijstelling ter bescherming van genoemd belang.
- 2.3 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 22 – Waterkering

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**waterkering**”, zijn bestemd voor:
 - a. waterkering, met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, glooiingen en onderhoudswegen, zomede bouwwerken – geen gebouwen zijnde – van waterbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden en beschoeiingen;
 - b. groen, metro (ondergronds), leiding, natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied, archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in resp. de artikelen 16, 21A, 24, 25 en 26) voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

Bouwregeling

2. In afwijking van de bouwregeling voor de bestemmingen genoemd in het eerste lid onder b., mag op de betreffende gronden voor zover zij mede voor waterkering zijn bestemd niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de functie waterkering.
- 2.1 Ten behoeve van de functie waterkering als genoemd in het eerste lid onder a., mogen worden gebouwd bouwwerken zoals kademuuren, keerwanden, beschoeiingen, duikers e.d.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de in het eerste lid onder b. genoemde bestemmingen, mits het waterstaatsbelang hierdoor niet wordt geschaad. Hiertoe winnen zij het schriftelijk advies in de van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de te verlenen vrijstelling ter bescherming van genoemd belang.
- 3.1 Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 23 – Water I / II

Bestemmingsregeling

1. De gronden aangewezen voor “**water I**” zijn bestemd voor :
 - a. waterberging c.q. de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
 - b. waterkering (als bedoeld in artikel 22), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;

- c. leiding (als bedoeld in artikel 24) voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
 - d. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
 - e. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).
2. De gronden, aangewezen voor “**water II**”, zijn bestemd voor :
- a. waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeersdoeleinden te water;
 - b. waterkering (als bedoeld in artikel 22), voor zover de gronden als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - c. metro (ondergronds) (als bedoeld in artikel 21A), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen;
 - d. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

3. Op de voor “**water I**” bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens :
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoelingen, duikers, bruggen en gemalen.
 - b. bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de bestemmingen waterkering en leiding.
 - c. uitstekende delen aan gebouwen, mits niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
4. Op de voor “**water II**” bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens :
- a. in de functie passende bouwwerken – geen gebouwen zijnde - , zoals bebakenings- en verlichtingswerken, dijken, taluds, keerwanden, gemaalgebouwen, beschoelingen, duikers, sluizen en bruggen, met dien verstande dat een brug slechts is toegestaan ter plaatse van een zodanige aanduiding op de plankaart.
 - b. bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de bestemmingen waterkering en metro (ondergronds).

Artikel 24 – Leiding

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**leiding**”, zijn bestemd voor :
- a. een ondergrondse afvalwaterpersleiding van 630 mm, ter plaatse van de aanduiding 1 op de plankaart, met de bij genoemde leiding behorende voorzieningen;
 - b. woondoeleinden 4, groen, verblijfsgebied, verkeersweg, waterkering, water, natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied, archeologisch waardevol gebied, (als bedoeld in de artikelen 6, 16, 19, 20, 22, 23, 25, 26), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

Bouwregeling

2. In afwijking van de bouwregeling voor de gronden met de bestemmingen genoemd in het eerste lid onder b., mag op de betreffende gronden voor zover zij mede zijn bestemd voor leiding niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de functie leiding.
- 2.1 Ten behoeve van de functie leiding als genoemd in het eerste lid onder a. mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 60 m³.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de in het eerste lid onder b. genoemde bestemmingen, ingeval het doelmatig functioneren van de leiding niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Geen vrijstelling kan worden verleend

voor bebouwing binnen 5 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn van de leiding.

Alvorens vrijstelling te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vergunning aan burgemeester en wethouders het schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen.

- 3.1. Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

Aanlegvergunning voor werken en/of werkzaamheden

4. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren :
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - b. Het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
 - c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
 - d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
 - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair. Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren.
- 4.1 Burgemeester en wethouders kunnen een aanlegvergunning verlenen, ingeval het doelmatig functioneren van de leiding niet onevenredig wordt of kan worden belemmerd. Alvorens hierover een besluit te nemen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de leidingbeheerder te overleggen.

NB

Voor zover de gronden als bedoeld in het eerste lid op de plankaart nader zijn aangeduid als beschermingsstrook, is de Keur van het waterschap Hollandse Delta mede van toepassing.

Artikel 25 – Natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “**natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied**”, zijn bestemd voor:
 - a. het behoud en/of herstel van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen zijnde natuur en landschappelijke waarden, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden;
 - b. waterberging;
 - c. metro (ondergronds), waterkering, leiding, archeologisch waardevol gebied, (als bedoeld in de artikelen 21A, 22, 24, 26), voor zover de gronden mede als zodanig op de plankaart zijn aangewezen.

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens :
 - a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals bruggen, duikers, gemalen beschoeiingen, vlonders.
 - b. bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de bestemmingen metro (ondergronds), waterkering en leiding.

Aanlegvergunning

3. Op de gronden als bedoeld in het eerste lid, is het verboden zonder schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren :
 - a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven, alsmede door ophogen;
 - b. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen,
 - c. het verrichten van grondroer werkzaamheden;
 - d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren.
- 3.1 Een aanlegvergunning wordt verleend, indien de instandhoudingsdoelen van de natuur- en landschappelijke waarden zoals vastgelegd in de Natura 2000 aanwijzing "Oude Maas" niet in gevaar worden gebracht. Aan een vergunning kan het voorschrift worden verbonden dat het werk wordt begeleid door een deskundige op het gebied van natuur- of landschapsbeheer.
- 3.2 Hiertoe winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van een deskundige van de DCMR (danwel een door de DCMR aan te wijzen deskundige) op het gebied van natuur- of landschapsbeheer, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de te verlenen vergunning ter bescherming van genoemd belang.

Artikel 26 – Archeologisch waardevol gebied (A / B)

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor "archeologisch waardevol gebied (A / B)", zijn bestemd voor:
 - a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden,
 - b. de bestemming welke vermeld is op de plankaart.

Bouwregeling

2. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager om een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige (Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam) 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 bouwvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in lid 3.
- 2.1 Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet de volgende voorschriften 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.

Aanlegvergunning

3. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de hierna onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die :
- dieper reiken dan 2 meter boven NAP en die tevens een terreinoppervlak vanaf 100 m² beslaan (gebied A op de plankaart archeologie);
 - dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied B op de plankaart archeologie);

Het betreft:

- a. groundbewerkingen (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 ontginning, 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.

Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

- 3.1 Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.
- 3.2 Aan een aanlegvergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 27 – vervallen

Artikel 28 - Gebouwde parkeervoorzieningen

Bestemmingsregeling

1. De gronden aangewezen voor “**gebouwde parkeervoorzieningen**” zijn bestemd voor :
- a. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
 - b. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.
- 2.1 Niet meer dan 2 bouwlagen toegestaan, waarvan ten hoogste 1 bouwlaag boven peil.

Artikel 29 – Erf

Bestemmingsregeling

1. De gronden aangewezen voor "erf" zijn bestemd voor :
 - a. ontsluitingswegen en –paden, alsmede voor parkeren;
 - b. uitstekende delen aan gebouwen, welke toegestaan zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.
 - c. archeologisch waardevol gebied (als bedoeld in artikel 26).

Bouwregeling

2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens :
 - a. in de bestemming passende bouwwerken, zoals een slagboom, fietsenstalling (niet groter dan 20 m² en niet hoger 2,7 meter), erfafscheiding (niet hoger dan 2 meter) , keermuren, e.d.;
 - b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder b., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 30 - Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, uitsluitend ten behoeve van de bouw van technische voorzieningen op het dak van een gebouw, welke voorzieningen noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte meer dan 4 meter, doch niet meer dan 7 meter bedraagt (zie artikel 2 lid 1C).
2. Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. Hiertoe leggen zij de stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen gedurende 2 weken ter inzage, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 30A - Wijziging van het plan

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan wijzigen :

in die zin dat de bestemmingen waarin gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan, zodanig gewijzigd kunnen worden dat ook geheel of ten dele ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk zijn.

Een en ander onder voorwaarde dat uit onderzoek naar de gevolgen voor de grondwaterstand en grondwaterstromen gebleken is dat het ondergronds bouwen geen schade zal berokkenen aan aangrenzende bebouwing c.q. dat afdoende maatregelen mogelijk zijn om schade te voorkomen aan bedoelde bebouwing en de fundering ervan.
2. Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken.

De hierop betrekking hebbende stukken leggen zij daartoe gedurende genoemde termijn ter inzage, na voorafgaande bekendmaking.

Artikel 31 - Gebruik

1. Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en de in het plan gelegen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te gebruiken, in gebruik te geven of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) en/of het volgens de voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 32 - Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel daarna gebouwd worden of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet en die afwijken of zouden afwijken van dit plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijkingen van dit plan niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na verwoesting door een calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning wordt aangevraagd binnen twee jaar nadat deze calamiteit heeft plaatsgevonden.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

2. Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken dat in strijd is met dit bestemmingsplan mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd dat het in dezelfde, als wel in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

Uitzonderingen op de overgangsbepaling

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.
4. Het tweede lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

Artikel 33 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 24 lid 4 of 25 lid 3 of 26 lid 3 of het eerste lid van het artikel "gebruik" , wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a. onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 34 - Naamgeving

Deze voorschriften worden aangehaald onder de naam Voorschriften "Hoogvliet Maasranden".

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 – 2007". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

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.

Indicatie milieuhinder

Om inzicht te krijgen in de toekomstige invloed die elk bedrijfstype op de woonomgeving heeft, is per type bedrijf de potentiële milieubelasting bepaald. Deze potentiële milieubelasting is een indicatie voor de hinder afkomstig van een bedrijf, wat wil zeggen dat de afstanden niet de feitelijke milieuhinder geven, maar gebaseerd zijn op indicatieve gegevens uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf, representatief voor die specifieke bedrijfsvoering. De afstanden hebben derhalve een indicatief karakter. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf. De afstanden zijn onder andere vastgesteld aan de hand van ervaringen in de praktijk. Hierbij is rekening gehouden met het karakter van het plangebied en de omgeving.

Continu en zonering

In de tabel is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter C voor continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het betreffende type continu in bedrijf zijn met die activiteiten die bepalend zijn voor het geluidniveau. Voorts is achter de afstand voor geluid – waar van toepassing – de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hier om bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen. Als deze bedrijven in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, dan moet door de Provincie rondom het betreffende bedrijventerrein een toetsingszone worden vastgesteld.

Indices

In de tabel zijn indices opgenomen voor verkeer en visuele hinder. De verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt van 1 tot 3, waarbij 1 staat voor geen of een geringe emissie of hinder, 2 voor aanzienlijke en 3 voor zeer ernstige emissie of hinder. De verkeersaantrekkende werking heeft betrekking op al het autovervoer van en naar de inrichting. De index voor visuele hinder is een zeer grove indicator voor de visuele inpasbaarheid van bedrijven.

Opmerkingen

In de laatste kolommen van de tabel zijn B, D of L geplaatst voor opmerkingen over Bodem, Divers en Lucht. De letter B is gegeven indien een gemiddeld bedrijf binnen dat type een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. Daarmee is de index een hulpmiddel bij de selectie van toelaatbare bedrijven op gevoelige gronden. De letter D geeft aan dat het betreffende bedrijfstype zeer divers is en tot een grotere diversiteit in afstanden kan leiden. Dit geldt vaak voor chemische bedrijven. De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is vaak niet te vertalen in een standaardafstand tot mensen of gevoelige bestemmingen. Als de letter L in de tabel is vermeld kunnen er overwegingen zijn om de genoemde grootste afstand te verhogen.

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: afstand tot woningen 50 of 100 meter
 categorie 4: afstand tot woningen 200 of 300 meter

categorie 5: afstand tot woningen 500, 700 of 1000 meter
 categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

In dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 2. Bedrijven in hogere milieucategorieën zijn dan ook niet in deze lijst opgenomen.

Strategische milieubeoordeling

Wanneer de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om mer- (beoordelings)plichtige bedrijven te vestigen geeft het bestemmingsplan daarmee het kader, zoals bedoeld in de Europese richtlijn (2001/42EG) en zal in dat geval voor het bestemmingsplan een planmer gevoerd moeten worden. De richtlijn voor de planmer is bedoeld om milieueffecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding daarvan in beeld te brengen in een milieurapport (een planMER). Voor de zwaardere milieucategorieën is in de meeste gevallen een planmer nodig.

Door het toestaan van enkele activiteiten uit de oorspronkelijke VNG-lijst categorie 2 is in die gevallen voor het plan een planmer nodig. De bedrijvenlijst is geschoond van activiteiten die mer- (beoordelings)plichtig zijn.

Het gebruik van een aangepaste lijst voorkomt dat dit plan onbedoeld toch het kader biedt en een planmer noodzakelijk is om de milieu-effecten in beeld te brengen.

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING Lijst bedrijfsactiviteiten 2008 categorie 1 t/m 2	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				1	3
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	MSUEEL	LICHT		
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1	- verwerkingscapaciteit < 2.500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1583 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
205		Kurkwaren- riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	B	Binden	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	0	30	2	2 G	1	B		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B		
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2442	0	Farmaceutische productiefabrieken:											
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1	L		
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGSCHEDEN											
316		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD											
361	2	Meubelstofleverende bedrijfsovereenkomst < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
363		Musiekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1			
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	C0	Elektrische distributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	Lijst bedrijfsactiviteiten 2008 categorie 1 t/m 2					AFSTANDEN IN METERS					INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	MSUEEL	LUCHT	BODEM					
40	D0	Gasdistributiebedrijven:															
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1							
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1							
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:															
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1							
41	-																
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER															
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:															
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1							
45	-	BOUWNIJVERHEID															
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B						
50	-	HANDEEL/REPARATIE VAN AUTOS, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS															
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B						
502.4	B	Autobekledingen	0	0	10	10	10	1	1 G	1							
502.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1							
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1							
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING															
5122		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1							
5134		Groothandel in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1							
5135		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1							
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerverk	10	10	30	0	30	2	2 G	1							
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1							
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1							
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1							
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:															
5153	2	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1							
5153.4	4	zand en grind:															
5153.4	6	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1							
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:															
5154	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1							
5155.2		Groothandel in kunststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1							
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2							
517		Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, entourage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1							
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN															
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1							
55	-	LOGIES-, MAALTJUDEN- EN DRANKEN/VERSTREKKING															
5551		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1							
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1							
60	-	VERVOER OVER LAND															

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING Lijst bedrijfsactiviteiten 2008 categorie 1 t/m 2	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				3	3
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	MSUEEL	LUCHE		
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B		
63	-	DIENTSTERLEENING T.B.V. HET VERVOER											
6321	1	Autoparkerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1	L		
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
642	B0	zendinstallaties											
642	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
642	B3	- GSM- en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1			
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2			
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	A	Computerservice- en informatie technologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTERLEENING											
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
80	-	MILIEUDIENSTERLEENING											
9001	AO	RWZ's en gienverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks											
9001	B	riodgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			
9002.2	AO	Afhafverwerkingsbedrijven:											
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en gahano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L	
93	-	OVERIGE DIENSTERLEENING											
9301.2		Chemische wasserijen en verveijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9303	O	Begrafenisondernemingen:											
9303	1	- uitaantcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
9305	B	Persoonlijke dienststerleening niet elders genoemd	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			

III BIJLAGEN

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

- Specifieke verklaring van geen bezwaar d.d. 3 mei 2006
- Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 5 januari 2004
- Besluit Hogere Grenswaarden 8 juli 2004
- Besluit Hogere Grenswaarden 12 oktober 2004
- Toelichting geluidcontouren herstructurering metro Hoogvliet 28 februari 2003



06/2947

(Ro)



Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen

Contact
B. Wichers
T 070 - 441 89 38
b.wichers@pzh.nl

Provinciehuis
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90002
2500 LP Den Haag
T 070 441 66 11
F 070 441 78 63
www.zuid-holland.nl

Datum - 3 MEI 2006

Ons kenmerk:
DRMA/RW/06/0651
Uw kenmerk:
06/2307
Bijlagen

Burgemeester en Wethouders
van Rotterdam
d.i.v. directeur dS+V, hoofd Ruimtelijke Ordening
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

Onderwerp
Specifieke verklaring van geen bezwaar
bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden".

Geacht college,

Bij brief van 10 april 2006 verzoekt u om verlenging van de op 6 juli 2004 verleende specifieke verklaring van geen bezwaar voor het plangebied "Hoogvliet Maasranden".

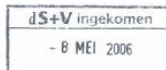
Door noodzakelijk nader onderzoek als gevolg van recente wetgeving kunt u het ontwerpbestemmingsplan niet vóór afloop van de werkingsduur van de specifieke verklaring van geen bezwaar ter inzage leggen.

U hebt op zich genomen in het plangebied door sloop en nieuwbouw alsook aanvulling op woningbouw, ter voldoening aan het woningbouwprogramma van het streekplan RP2020, circa 3.000 woningen te bouwen. Door vertraging bij de vaststelling van het bestemmingsplan c.q. het verlopen van de specifieke verklaring van geen bezwaar komt het programma ernstig in gevaar. Wij onderkennen de redenen die leiden tot vertraging in de bestemmingsplanprocedure en zijn ons daarbij terdege bewust van het belang van voortgang van de woningbouw. In deze bijzondere situatie zijn wij dan ook bereid de werkingsduur van de specifieke verklaring van geen bezwaar te verlengen.

Ingevolge het bepaalde in artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verlenen wij u hierbij een specifieke verklaring van geen bezwaar voor het gebruik van gronden, de bouw van gebouwen en het uitvoeren van werken in overeenstemming met het voorontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden", zoals dat bij ons bekend is.

Trein 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

YVO:ruud





provincie **HOLLAND**
ZUID

Ora kenmerk
DRM/ARW/06/3651

De verklaring is uiterlijk geldig tot 23 juli 2008.
Indien binnen die termijn het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en vervolgens binnen de wettelijke termijn wordt vastgesteld, blijft de verklaring geldig totdat wij over goedkeuring van het plan hebben beslist.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



mr. C. Verwijs
plv. hoofd afdeling Ruimte en Wonen

Afschrift aan:
- de VROM-Inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

2/2

Verslag Inspraakbijeenkomst bestemmingsplan Maasranden d.d. 5 januari 2004

Aanwezig: De heer Verstijnen (projectleider Maasranden), mevrouw Cornelissen (portefeuillehouder Ruimte) en mevrouw Gijsbers (juriste van dS+V), Anna Papavoine, Jane Siwpersad (communicatieadviseur), Jeroen de Bok (Stedebouwkundige) en Jochem Bus (planoloog)

Presentatie procedure bestemmingsplan en plankaart

De heer Verstijnen stelt de aanwezigen voor.

Zalmplaat en Meeuwenplaat zijn de eerste wijken waarvoor het bestemmingsplan gepresenteerd wordt. Er zitten weinig verrassingen in, het bestemmingsplan is in grote lijnen een vertaling van de structuurschets zoals deze in 1999 al besproken is.

Presentatie door de Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting van de gemeente Rotterdam
In een bestemmingsplan wordt aangegeven waar en wat er binnen een gebied mag worden gebouwd, inclusief de bouwregels waaraan alle projecten getoetst worden. Het bestemmingsplan bevat niet alleen regels voor grote objecten als een flat maar ook voor kleine als een dakkapel of een tuinhuis. Dankzij het bestemmingsplan weten de burgers waar zij aan toe zijn en kan de overheid handhaven en voorkomen dat er ongewenste zaken worden gebouwd. Een bestemmingsplan bestaat concreet uit een plankaart, voorschriften en een toelichting.

Het bestemmingsplan voor de herstructurering van Meeuwenplaat en Zalmplaat is nog niet tot in detail uitgewerkt, maar flexibel vanwege de lange termijn waarop bepaalde plannen gerealiseerd gaan worden. De plankaart bevat grote gebieden waarvoor globaal is aangegeven wat men wil gaan doen.

Vragen vanuit het publiek

1. *Reeds vijf jaar staat er op elke tekening een flat van 18 verdiepingen tegen de visserijgriend aan, er is al meerdere malen toegezegd dat deze van de tekening afgehaald zou worden (een bomenrijder).*

Er is met de bewoners heel veel gesproken over het plan voor het Oedevlietsepark. Aanvankelijk stonden er langs de Visserijgriend meerdere torens gepland, de bewoners protesteerden hier tegen, daarom is het plan aangepast, er komen geen hoge torens meer langs de dijk, behalve het Noorderbaken en het Zuiderbaken. Deze torens zijn hard nodig om alle mensen te herhuisvesten. (Zie ook vraag 4 over de locatie van Het Zuiderbaken.)

2. *Winkelcentrum Zalmplaat, De Fuik: is de brief met 300 handtekeningen al behandeld, hoe wordt deze verwerkt in de plannen?*

In deze brief wordt een groot aantal bezwaren geuit. Onder andere over geluids- en stankoverlast. De brief zal behandeld worden als inspraak op het bestemmingsplan (wens van de bewoners).

3. *Oedevlietsepark en Tuinkamer: staat de verdeling van groen en bouwgrond al vast? Zo ja, welk percentage?*

In het bestemmingsplan zijn percentages opgenomen. Het maximaal te bebouwen oppervlak staat aangegeven. Het percentage voor bebouwing in het bestemmingsplan is 40 procent. De rest is buitenruimte, bestemd voor groen, wegen, tuinen en dergelijke. Het is niet bekend wat het percentage bebouwing voorheen was, dit zal worden uitgezocht.

4. *Het Zuiderbaken is een obstakel in de groengordel, zit het Zuiderbaken nog altijd in de deelplannen verwerkt?*

De locatie waar het Zuiderbaken komt te staan, is nog slechts globaal aangegeven, het Zuiderbaken komt waarschijnlijk niet aan de voet van de dijk te staan, al loopt de locatie (volgens de plankaart) waar het Zuiderbaken kan komen wel tot de dijk. Met de bewoners wordt besproken waar het Zuiderbaken precies komt te staan wanneer het deelplan wordt uitgewerkt (via inspraakrondes).

NB: Het waterschap keurt bebouwing op of heel dicht bij een dijk vrijwel altijd af.

Toevoeging: deze avond is een inspraakavond. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, heeft de gemeente de mogelijkheid om zonder verdere inspraakrondes bouwvergunningen af te geven. Zoals echter bekend is, is dit niet de werkwijze van de deelgemeente, alles wordt uitgebreid besproken met de bewoners. Echter, de hoofdlijnen van het bestemmingsplan zijn wel bindend. Bouwaanvragen worden getoetst aan het bestemmingsplan.

5. *Hoe staat het met het onderhoud van het Zeeltplein: de luifels hebben betonrot en het houtwerk is kapot, hierdoor is het gevaarlijk om hier te lopen. Wat gaat men doen met de enkele ondernemer die nog over is op het Zeeltplein?*

Hiervoor is in 1999-2000 een traject gaan lopen. Er is gebleken dat er voor twee winkelcentra geen draagvlak is. Er wordt gestreefd naar één winkelcentrum in de buurt van de Alverstraat. Men kan van de winkeleigenaren op het Zeeltplein moeilijk verwachten dat men onderhoud gaat plegen aan een winkelcentrum dat gesloopt gaat worden. Met de ondernemers is regelmatig overleg gevoerd en men is gevraagd of men mee wilde naar het nieuwe winkelcentrum of het bedrijf wilde beëindigen.

Eén van de ondernemers van het Zeeltplein is aanwezig in de zaal, hij vraagt op korte termijn een gesprek aan met de deelgemeente. Jacqueline Cornelissen stelt voor om een afspraak te arrangeren tussen de ondernemer, het OBR en haarzelf. Dit wordt afgesproken.

6. *Wat wordt de bouwhoogte in de Alverstraat?*

Maximaal zes verdiepingen hoog (seniorenwoningen). Het betekent niet dat deze woningen ook daadwerkelijk zes verdiepingen hoog worden. Aan de andere zijde van de straat komt het buurtsteunpunt met daarboven woningen met een maximale hoogte van twaalf verdiepingen.

7. *Hoe ver staan de plannen voor De Fuik?*

Men is druk bezig met het onderzoek naar de ontwikkeling van dit winkelcentrum, de financiële onzekerheden zijn enorm, het is nog niet duidelijk in welke richting de plannen precies gaan. Zodra er meer bekend is, wordt u hierover uiteraard geïnformeerd. Er wordt geprobeerd het eerste kwartaal van 2004 duidelijkheid te scheppen.

Er wordt momenteel gewerkt aan een plan om op korte termijn de luifels op te knappen zodat het winkelcentrum toonbaar blijft.

Voor de ontwikkeling van ingrijpende plannen is de deelgemeente vrijwel geheel afhankelijk van projectontwikkelaars.

8. *Wat kunnen huizenbezitters met hun huis op Zalmpaat, deze huizen gaan gesloopt worden en zijn dus onverkoopbaar. Is er een mogelijkheid tot verkoop aan een projectontwikkelaar?*

Voor dit onderwerp moet maatwerk ontwikkeld worden in samenspraak met de ontwikkelende partij. Op dit punt wordt zo snel mogelijk terug gekomen.

9. *Gaat de bebouwing langs de Maas er hetzelfde uitzien als aan de Spijkenisse zijde?*

Vele Hoogvlieters hebben de angst dat men een 'skyline' à la Spijkenisse krijgt. Hiervoor hoeft men echter niet te vrezen. Hoogvliet is de afgelopen jaren heel hard bezig geweest om de groene zone langs de Maas aan te melden bij de Habitat-richtlijn. Hieraan gaat men niet tornen. Het had Hoogvliet heel veel geld opgeleverd om fantastische woontorens te bouwen, men is echter niet gewicht.

Men moet echter wel in de gaten houden dat er 5000 woningen worden gesloopt met een gemiddelde oppervlakte van 54 vierkante meter waarvoor in de plaats 5000 woningen komen die groter zijn. Er zal dus misschien iets minder buitenruimte komen in de wijk, maar het groen blijft behouden.

10. *Wordt het water aan de Bovensim breder?*

Dit is correct, het water wordt verbreed ter hoogte van de tuinkamer, het water zal echter niet zoals in het oude plan rondom de woningen komen.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst.



provincie **HOLLAND**
ZUID

DIRECTIE GROEN, WATER EN
MILIEU
afdeling Milieu

CONTACTPERSOON
P. Wink
DOORRECHTNUMMER
070 - 441 65 35
E-MAIL
Wink.P@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90603
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 15
WEBSITE
www.zuid-holland.nl

Tram 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeervolms voor
auto's is begrenst.

bestuur/vervoer 110000

GEDEPUTEERDE STATEN

Burgemeester en Wethouders
van ROTTERDAM

ONS KEIEMERK	UW KEIEMERK	BIJLAGEN	DATUM
DGWM/2004/11690A	BPMR3004	-	

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 8 juli 2004

Op 12 mei 2004 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor circa 3.108 nieuw te bouwen woningen in het kader van het bestemmingsplan Maastrand. De woningen liggen verspreid binnen het bestemmingsplangebied. Op de geluidskaart behorende bij het bestemmingsplan zijn de verschillende locaties aangegeven met de nummers 1 tot en met 8.

Het verzoek heeft betrekking op het industrieterrein Botlek/Pernis, de metrolijn Rotterdam-Spijkenisse en de Groene Kruisweg, Aveling, Baarsweg, Steurweg, Lengweg, Horsweg, Bovensim en de Kruisnetlaan.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op de hoofdstukken V, VI en VII van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Wegverkeerslawaai

Bestemming	Geluidsbron	Hogere grens- waarde in dB(A)
Omschrijving (woningen)	Aantal	
Locatie 1	Circa 881	Groene Kruisweg Aveling Baarsweg 60 60 55
Locatie 2	Circa 120	Baarsweg Steurweg 55 55
Locatie 3	Circa 168	Lengweg 55
Locatie 4	Circa 353	Lengweg 55

provincie **HOLLAND**
ZUID

ONS KENMERK
DGWM(a004)1690A
PAGINA 2/3

Bestemming	Geluidsbron		Hogere grens- waarde in dB(A)
Omschrijving (woningen)	Aantal		
Locatie 5	Circa 30	Steurweg	55
Locatie 6	Circa 160	Horsweg	55
Locatie 7	Circa 353	Rovensin	55
Locatie 8	Circa 73	Rovensin Kruisnetlaan	55

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

Railverkeerslawaai

Bestemming	Geluidsbron		Hogere grens- waarde in dB(A)
Omschrijving (woningen)	Aantal		
Locatie 4	Circa 333	Metrolijn Rotterdam- Spijkenisse	65

Industrielaai

Bestemming	Geluidsbron		Hogere grens- waarde in dB(A)
Omschrijving (woningen)	Aantal		
Locatie 1	Circa 881	Botlek/Pernis	53
Locatie 2	Circa 130	Botlek/Pernis	53
Locatie 3	Circa 198	Botlek/Pernis	53
Locatie 4	Circa 323	Botlek/Pernis	53
Locatie 5	Circa 30	Botlek/Pernis	53
Locatie 6	Circa 160	Botlek/Pernis	53
Locatie 7	Circa 353	Botlek/Pernis	53
Locatie 8	Circa 73	Botlek/Pernis	53

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekening:

- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

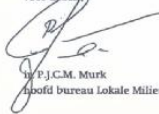
provincie **HOLLAND**
ZUID

ONS KENNISMERK
DGWM/2004/1690A
Pagina 3/3

BEZWAAR

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linker-bovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretaariat, Postbus 90602, 2509 LF Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen



W. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Gehuid

Verzonden: 22 JUL 2004

AFSCHRIJF AAN
- VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente ROTTERDAM

Ons kenmerk Uw kenmerk Datum
DGWM/2004/17262 -BPNW 2004
A

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 12 oktober 2004

Op 21 juli 2004 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 300 nieuw te bouwen woningen in de zone van de A 15, Aveling, Mosoelstraat en de Tijnweg. En voor 725 nieuw te bouwen woningen in de zone van het industrieterrein Botlek- Pernis. De woningen behoren tot het bestemmingsplangebied Noord- West.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op de Hoofdstukken V en VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

bestemming		geluidsbron	hogere grenswaarde in dB(A)
omschrijving	aantal		
Woningen locatie 1*	55	A 15 Aveling	59 60
Woningen locatie 2*	40	A 15	55
Woningen locatie 3*	55	A 15	57
Woningen locatie 4*	25	A 15 Mosoelstraat	52 55
Woningen locatie 5*	70	Aveling	60
Woningen locatie 13*	55	Aveling Tijnweg	60 54

*Locaties zoals blijkt uit de bij het verzoek gevoegde milieukaart van het voorontwerp bestemmingsplan Noord- West.

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van tenminste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

bestemming		geluidsbron	hogere grenswaarde in dB(A)
omschrijving	aantal		
Woningen locatie 1*	55	Botlek- Pernis	58
Woningen locatie 2*	40	Botlek- Pernis	61
Woningen locatie 3*	55	Botlek- Pernis	62
Woningen locatie 4*	25	Botlek- Pernis	57
Woningen locatie 5*	70	Botlek- Pernis	58
Woningen locatie 6*	50	Botlek- Pernis	58
Woningen locatie 7*	50	Botlek- Pernis	57
Woningen locatie 8*	50	Botlek- Pernis	56
Woningen locatie 9*	170	Botlek- Pernis	58
Woningen locatie 10*	35	Botlek- Pernis	54
Woningen locatie 11*	35	Botlek- Pernis	54
Woningen locatie 12*	35	Botlek- Pernis	53
Woningen locatie 13*	55	Botlek- Pernis	54

*Locaties zoals blijkt uit de bij het verzoek gevoegde milieukaart van het voorontwerp bestemmingsplan Noord- West.

Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- met het industrieterrein wordt bedoeld het industrieterrein zoals vastgesteld in het zonebesluit van 22 juni 1993, kenmerk 93.005067;
- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van "Awb-bezwaar" in de linker bovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

Ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Afschrift aan

- VROM inspectie, Regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001
GA Rotterdam
- Rijkswaterstaat directie Zuid-Holland, afdeling VIM,
Postbus 556, 3000 AN Rotterdam



Gemeentewerken
Gemeente Rotterdam
 Ingenieursbureau

Notitie

 Van: R.J.P. Pellaans
 EP III, kamer 1.04
 Telefoon: (010) 489 78 81
 Fax: (010) 489 55 48
 E-mail: r.j.p.pellaans@gwr.rotterdam.nl

Aan : Jochem Bus (dS + V)
Kopie aan : John Jocker (Milieubeleid Rotterdam)
Datum : 28 februari 2003
Betreft : Toelichting geluidcontouren
 herstructurering metro Hoogvliet
Projectcode : 2003-0156 / MRAF2

Inleiding

In het kader van de herstructurering van de deelgemeente Hoogvliet zullen de komende jaren een aantal locaties worden (her)ontwikkeld.

In opdracht van de dienst Stedebouw en Volkshuisvesting (dS + V) is door het Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam akoestisch onderzoek gedaan naar de invloed van het railverkeerslawaaï van de metro op deze herontwikkelingslocaties in Hoogvliet.

Doel van het onderzoek is het in beeld brengen van de maatgevende 65 dB(A), 68 dB(A) en 70 dB(A) geluidcontouren ten gevolge van de metro ter plaatse van de herontwikkelingslocaties, nabij station Zalmplaat.

Gegevens

Bij de uitvoering van het onderzoek zijn de volgende gegevens als uitgangspunt gehanteerd:

- door dS+V ontworpen kaart van Hoogvliet, getiteld: "De Nieuwe kaart van Hoogvliet" met daarin aangegeven de herontwikkelingslocaties en gebouwen, ontvangen d.d. 7-8-2002;
- verkeersgegevens ten behoeve van geluidkaart metro Hoogvliet: Akoestisch spoorboekje ASWIN (peiljaar 2001)

Rekenmethode

De berekeningen voor het railverkeerslawaaï zijn uitgevoerd overeenkomstig het "Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaï" (RMV Railverkeerslawaaï 1996) zoals omschreven in het besluit geluidhinder spoorwegen. Er is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode II (SRM II) uit RMV Railverkeerslawaaï 1996.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Winhavik (versie 5.20) van DirActivity software. Dit programma maakt gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor railverkeerslawaaï (versie 4).

Blad: 2/3
Datum: 28 februari 2003



Gemeentewerken
Gemeente Rotterdam

Invoerparameters

Bij het maken van het rekenmodel en het uitvoeren van de berekeningen zijn de volgende invoerparameters gehanteerd:

Bovenbouwconstructie, verkeersintensiteiten en snelheid

De bovenbouwconstructie van het traject is een betonnen kunstwerk met regelbare railbevestiging. Voor de verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van het akoestisch spoorboekje ASWIN (zie bijlage 1). Het betreft de intensiteiten voor het jaar 2001. De maximum snelheid op het traject is 80 km/h. Er is rekening gehouden met de afnemende en toenemende snelheid van de metrostellen nabij het station.

hoogteverschillen en schermen

De maaiveldhoogte in de bebouwde omgeving en bij de nieuwbouwlocatie is gelijk aan 0 m. De metrobaan ligt op een hoogte van 4,0 m. Het perron ligt een hoogte van 5,0 m. Hierop ligt aan weerszijden een wachtruimte met een hoogte van 2,0 m t.o.v. perronhoogte.

Het scherm aan de noordzijde van het station heeft een hoogte van 1,3 m t.o.v. de metrobaan. Dit scherm loopt door tot aan de brug over een lengte van 110 m.

Het scherm aan de zuidzijde van het station heeft een hoogte van 3,0 m t.o.v. de metrobaan. Dit scherm heeft een lengte van 35 m.

Bodemgebieden

Het bodemgebied rond station Zalmplaat is akoestisch hard verondersteld met uitzondering van de groengebieden en het talud van de metrobaan.

Rasters en waarneempunten

Voor het berekenen van de geluidcontouren is gebruik gemaakt van een raster waarbij de afstand tussen twee punten 10 m, bedraagt in zowel X- als Y-richting. Dit raster is doorgerekend op een hoogte van 4,5 m, 7,5 m, 10,5 m, 13,5 m en 16,5 m boven het maaiveld.

Toelichting bij de resultaten

De berekende geluidcontouren zijn weergegeven in figuur 1. De maatgevende hoogte voor de 65 dB(A) contour is 16,5 m. De maatgevende hoogte voor de 68 dB(A) contour is 13,5 m en de maatgevende hoogte voor de 70 dB(A) contour is 10,5 m.

De weergegeven geluidcontouren geven een goede indicatie van de werkelijkheid op wijkniveau. Op gebouwniveau dient rekening gehouden te worden met afwijkingen in geluidbelastingen van +2 of -2 dB(A).

Aanbeveling

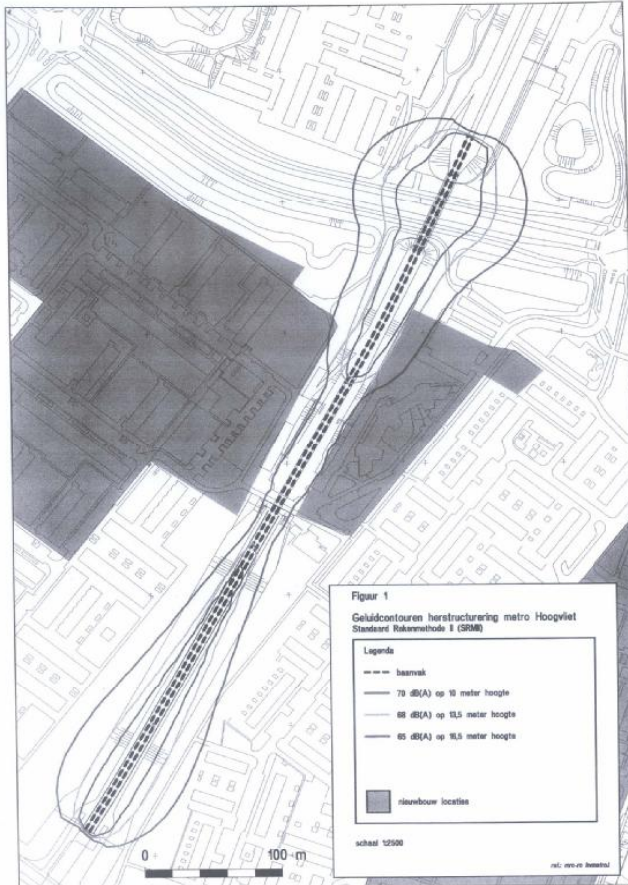
Aanbevolen wordt om de berekende contouren te gebruiken als richtlijn bij het ontwerpen van ruimtelijke plannen in de betreffende herontwikkelingsgebieden. Het is van groot belang dat een concrete, al dan niet definitieve gebiedsindeling opnieuw wordt onderzocht waarbij de geluidbelasting op de gevels van gebouwen wordt berekend.

Blaad: 3/3
Datum: 28 februari 2003



BIJLAGE 1 - VERKEERSGEGEVENS

Traject	zonebreedte [m]	Intensiteit [bakken/h]			Bovenbouw- constructie	Max. snelheid [km/h]
		dag	avond	nacht		
626	100	61,47	25,50	14,00	betonnen kunstwerk met regelbare railbevestiging	80



IV KAARTEN

INHOUDSOPGAVE KAARTEN

- Bestemmingsplankaart d.d. 14-10-2008
- Plankaart - Archeologie d.d. 15-09-2008
- Plankaart - Milieu d.d. 15-09-2008
- Huisnummerkaart d.d. 15-09-2008



KENNISGEVING BESTEMMINGSPLAN

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat tegen het besluit van Gedeputeerde Staten tot goedkeuring van het bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" geen beroep c.q. een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zodat dit bestemmingsplan met ingang van 21 augustus 2009 onherroepelijk is geworden.

Rotterdam, 23 september 2009,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:

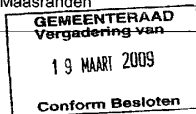
H.Goedhart,
algemeen directeur dS+V

Rotterdam, 16 december 2008.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden"

Aan de Gemeenteraad.



Inleiding

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" is de gewenste stedenbouwkundige herstructurering van delen van het plangebied. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren bouwplannen gerealiseerd met toepassing van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening, welke bebouwing ingepast is in het nieuwe bestemmingsplan.

Verder vervangt dit plan de ter plaatse vigerende oude bestemmingsplannen welke aan vernieuwing toe zijn.

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan omvat de wijken Meeuwenplaat en Zalmplaat in de deelgemeente Hoogvliet.

De stedenbouwkundige structuur zal in die zin veranderen dat de monotonie in woningtypes, architectuur en woonmilieus zal worden doorbroken. De nieuwe woningen zullen groter zijn dan de oude, waarbij het aandeel gestapelde woningen kleiner zal zijn. Ook zal het karakter van de buitenruimte veranderen. Het grootschalige groen zal verdwijnen en vervangen worden door kleinschaliger groen verbonden met de woonomgeving. Een nieuwe langzaam verkeersroute is voorzien, dwars door het plangebied naar het metrostation. Tevens wordt de hoeveelheid oppervlaktewater vergroot.

Belangrijke ontwikkelingslocaties zijn de volgende:

- Het Oedeveltsepark (ten westen van de Koolvisweg) is bestemd voor woningen, in combinatie met een park met daarin een sportcomplex.
- In het gebied Meeuwenweide (gebied tussen Baarsweg en Lengweg) worden woningen gebouwd, alsmede een nieuw winkelsteunpunt op de hoek Lengweg / Alverstraat.
- De omgeving van het metrostation Zalmplaat zal worden verdicht met woningen en scholen. Het metrostation zal beter bereikbaar worden door nieuwe verbindingroutes.
- Op de Dura – Coignet locatie (ten oosten van de Viskaarweg), zijn woningen gepland, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.
- Aan de Tarbotstraat zijn woningen gepland.

Inspraak en vooroverleg

Op 16 oktober 2007 hebben wij het eindverslag van de inspraak vastgesteld. Naar aanleiding van de inspraak is het plan op diverse punten aangepast. In het kader van de inspraak is in die zin aan bewoners van de Alverstraat tegemoet gekomen dat de maximum toegestane bouwhoogte aan de zuidzijde van genoemde straat van 6 lagen teruggebracht is tot 9 meter, terwijl het hoogbouw gedeelte (max. 39 meter) nabij de Lengweg meer naar achteren is gelegd ten opzichte van de bestaande bebouwing.

KOPIE

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 1
--	--	---	------------------------

Veel insprekers hebben geageerd tegen de voorgenomen herstructurering van het winkelcentrum In de Fuik, waarbij de winkels gepland waren in het carré van de woonflats gevormd door Trommel, Werplijn en Zetangel. Het parkeren zou op het dak plaatsvinden.

De bezwaren waren gericht tegen verwachte parkeerproblemen, stank- en geluidsoverlast voor omwonenden.

Gelet op de vele bezwaren hiertegen is besloten om dit plan niet te realiseren. Het terrein tussen Trommel en Werplijn krijgt nu de bestemming "verblijfsgebied", overeenkomstig het huidige gebruik. Het winkelcentrum In de Fuik zal op de huidige plaats gerenoveerd worden. Een uitbreiding wordt mogelijk gemaakt op de hoek Bovensim / Kruisnetlaan. Ten zuiden van de Kruisnetlaan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Het eindverslag van de inspraak is aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

De resultaten van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg zijn voor zover nodig reeds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Natura 2000 gebied "Oevers van de Oude Maas"

De geplande woonbestemming ligt nabij het genoemde natuurgebied dat in dit plan de bestemming "natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied" heeft gekregen. De te beschermen habitattypen zijn voedselrijke ruigten van het laagland en alluviale bossen; de te beschermen soort is de Noordse woelmuis.

Teneinde te beoordelen of een zogenaamde passende beoordeling nodig is op grond van artikel 19f Natuurbeschermingswet 1998, is een zogenaamde voortoets gedaan, teneinde na te gaan of de planontwikkeling mogelijk significante negatieve gevolgen heeft voor het natuurgebied.

Uit de voortoets is gebleken dat het plan de samenhang tussen de verschillende delen van het Natura 2000 gebied niet aantast. Tussen de woonbebouwing en het natuurgebied is de bestemming "groen" geprojecteerd als buffer.

In het natuurgebied zelf zijn geen ontwikkelingen gepland, zodat alleen sprake kan zijn van zogenaamde externe werking. Omdat op de habitattypen geen negatieve effecten zijn te verwachten, zijn alleen de effecten van de voorgenomen planontwikkeling op de Noordse woelmuis gezien. In het onderzoek zijn als relevante factoren beschreven : recreatieve druk, trillingen, geluid, licht, versnippering, oppervlakte, ontwatering en verkeer. Uit het onderzoek blijkt dat de versturende effecten op het natuurgebied zodanig gering zijn, dat geen sprake is van externe werking. Nu geen sprake is van significante, negatieve gevolgen is geen passende beoordeling nodig.

Referendumverordening Rotterdam 2007

Op grond van artikel 3 van de Referendum verordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Zienswijzenrapportage

Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, d.w.z. met ingang van 21 december 2007 t/m 31 januari 2008.

Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende aan het plan ten grondslag liggende stukken ter inzage gelegen :

Structuurschets Oudeland; dS+V februari 2003.

Milieuonderbouwing Hoogvliet 2007 voor de (ontwerp)bestemmingsplannen Hoogvliet Oudeland, Hoogvliet Noordwest, Hoogvliet Gadering – Tussenwater, Hoogvliet Stadshart en Hoogvliet Maasranden, DCMR d.d. 1 augustus 2007, met de volgende bijlagen :

- bijlage 1 overzichtskaart ligging en begrenzing ontwikkelingslocaties Hoogvliet;
- bijlage 2 voortoets Natura 2000 gebied, Gemeentewerken Rotterdam, d.d. 29 augustus 2007;

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000 dd-mm-jjjj pagina 2
---	--	---

bijlage 3	verkeerscijfers dS+V d.d. 7 mei 2007;
bijlage 4	geluidsonderzoek, Gemeentewerken Rotterdam, d.d. 1 augustus 2007;
bijlage 5	geluidsonderzoek industrielaai, DCMR, d.d. 4 september 2007;
bijlage 6	berekening luchtkwaliteitseffecten bij vijf bestemmingsplannen, DCMR d.d. 13 juni 2007;
bijlage 7	externe veiligheidsonderzoek Hoogvliet, DCMR d.d. 31 juli 2007;
bijlage 8	quicksan herstructurering Hoogvliet, implementatie Flora en faunawet, verkenning ecologische waarden, Gemeentewerken Rotterdam d.d. 8 mei 2007;
bijlage 9	bodemkwaliteitskaarten, Gemeentewerken Rotterdam d.d. 1 augustus 2007;
bijlage 10	leidingenkaart Hoogvliet, Gemeentewerken Rotterdam, d.d. 21 augustus 2007.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot het indienen van twee zienswijzen t.w. van:

1. VROM inspectie, regio zuid-west, postbus 29036, 3001 GA Rotterdam
2. Woonbron Hoogvliet, postbus 2346, 3000 CH Rotterdam

De zienswijzen zijn tijdig kenbaar gemaakt.

Samenvatting inhoud zienswijze plus commentaar

1. Inspectie VROM, regio zuid-west

1.1 Reclamant merkt op dat de ontwikkelingen binnen het plangebied tot een overschrijding leiden van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Het college motiveert deze overschrijding door aan te geven dat buiten het plangebied het groepsrisico afneemt.

Reclamant zou graag een betere onderbouwing zien van de overschrijding van het groepsrisico, met aandacht voor bijvoorbeeld zelfredzaamheid, vluchtwegen en eventueel te treffen maatregelen.

Commentaar

Met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid is het advies ingewonnen van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR).

Als belangrijkste risicobronnen in en rond het plangebied noemt de VRR:

- a. Shell Nederland raffinaderij;
- b. wegtransport gevaarlijke stoffen over de Groene Kruisweg;
- c. de DOW Benelux etheen / propeenleiding;
- d. de Akzo chloorleiding.

De Shell raffinaderij en de DOW leiding vormen geen knelpunt voor het bestemmingsplan voor plaatsgebonden en groepsrisico.

In het ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Maasranden stond vermeld dat er langs de Groene Kruisweg sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Daarnaast is aangegeven dat in het plangebied de persoonsdichtheid langs de Groene Kruisweg toeneemt door nieuwbouw, maar dat het groepsrisico in heel Hoogvliet niet toeneemt door verdunning elders. Uit een recente door de DCMR (Milieudienst Rijnmond) uitgevoerde groepsrisicoberekening blijkt echter dat het groepsrisico langs de Groene Kruisweg niet een factor 1,54 ten opzichte van de oriënterende waarde is, maar een factor 0,86. Er is dus volgens de nieuwste berekening

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R. Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 3
---	---	---	------------------------

geen sprake meer van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Dit komt door nieuwe telgegevens van de transporten met gevaarlijke stoffen.

De Groene Kruisweg is overigens niet aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. De getelde vrachtauto's met gevaarlijke stoffen op deze weg zijn derhalve in overtreding; zij dienen de route via de A 15 te volgen. De Groene Kruisweg is in theorie helemaal geen risicobron; bij een stringente handhaving van het verbod van transport van gevaarlijke stoffen over deze weg, zou dit ook feitelijk niet het geval zijn. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast aan bovenstaande informatie.

Een andere risicobron is de Akzo chloorleiding die ten noorden van de A 15 op 1400 meter van het plangebied loopt. Het invloedsgebied van het groepsrisico is bepaald op 1500 meter en bestrijkt derhalve een smalle strook van het plangebied. Omdat er dichtbij de leiding sprake is van een verdunning van het aantal woningen neemt het groepsrisico af. De oriënterende waarde wordt hierna nog steeds overschreden. De bouwlocatie langs de Groene Kruisweg is evenwel een van de weinige locaties in Hoogvliet Maasranden waar nog verdicht kan worden. Dit past in de beleidslijn om in het noorden van Hoogvliet de bebouwing te verdunnen en in het zuiden te verdichten. Verdere verdunning van het aantal woningen is evenwel om sociale, economische en planologische redenen niet haalbaar. Om deze reden wordt de overschrijding aanvaard. De chloorleiding valt niet onder een wettelijke regeling (dus ook niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen)

Op dit moment wordt er nog gewerkt aan een eenduidige manier om de risico's van buisleidingen te berekenen (alle berekeningen in het verleden zijn met verschillende rekenpakketten en verschillende uitgangspunten uitgevoerd). Voor aardgasleidingen is dit reeds ver gevorderd en zijn de methodiek en mogelijke risicobeperkende maatregelen al bekend. Voor de overige leidingen, waaronder de chloorleiding valt, zal dit nog tot ongeveer medio 2009 duren. Zodra de nieuwe methodiek bekend is, zal de chloorleiding opnieuw worden doorgerekend. Indien het groepsrisico dan te hoog blijkt te zijn, zullen de betrokken instanties moeten overwegen welke maatregelen nodig zijn om dit te verlagen (hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan maatregelen waardoor de kans kleiner wordt dat de leiding door graafwerkzaamheden beschadigd wordt).

Los van het groepsrisico heeft de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond advies aan ons college uitgebracht met betrekking tot zelfredzaamheid, vluchtwegen en hulpverlening. Inhoudelijk houdt het advies het volgende in :

Teneinde de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor hulpverlening te vergroten, adviseert de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond :

1. met het oog op een toxische wolk nieuwe, grote gebouwen geschikt (luchtdicht) te maken om er enige uren in te kunnen schuilen.
2. Teneinde de gevolgen van een Blevé (dampexplosie) beperkt te houden wordt aanbevolen het aantal aanwezige personen binnen de 100% letaliteitscontour van 90 meter vanuit het hart van de Groene Kruisweg zo laag mogelijk te houden door verdichtingen zoveel mogelijk te voorkomen.
3. Voorziene objecten binnen het invloedsgebied van 230 meter uit het hart van de Groene Kruisweg dienen zodanig te worden geconstrueerd dat personen bij een dampexplosie (bleve) bij een LPG tankauto voldoende tijd hebben om te vluchten. Minimaal één uitgang dient van de bron af gericht te zijn.
4. Voorziene objecten binnen het invloedsgebied van 345 meter van de etheen/propeenttransportleiding dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingsroutes, waarvan er minimaal één uitgang van de risicobron af gericht is.
5. Met betrekking tot de beperking van de gevolgen van een plasbrandscenario wordt aanbevolen het aantal personen binnen de 100% letaliteitscontour van 35 meter vanuit de Groene Kruisweg zo laag mogelijk te houden door verdichtingen zo veel mogelijk te voorkomen.

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadskstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 4
---	--	--	------------------------

6. Binnen het invloedsgebied (60 meter vanuit de Groene Kruisweg) dienen gebouwen tweezijdig te kunnen worden ontvlucht, waarvan er minimaal één nooduitgang van de bron af gericht is.
7. De bereikbaarheid van het winkelcentrum De Fuik is momenteel niet gegarandeerd vanwege het aanwezige straatmeubilair. Het inrichtingsplan dient in samenspraak met de brandweer ingevuld te worden.
8. De deelgemeente Hoogvliet dient voor het plangebied te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld in de richtlijnen van de Nederlandse vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

Omtrent dit advies merken wij het volgende op.

Ons inziens horen uitvoeringstechnische voorschriften voor de constructie van gebouwen als bedoeld onder de aanbevelingen nummers 1, 3, 4, 6 niet thuis in een bestemmingsplan.

De verdichtingen grenzend aan de Groene Kruisweg (aanbevelingen nummers 2 en 5) vloeien voort uit de gekozen beleidslijn om de bebouwing in het noorden van Hoogvliet te verdunnen en in het zuiden te verdichten. Voor de verdichting in dit plangebied was het Oedevlietsepark, gelegen direct ten zuiden van de Groene Kruisweg, een van de weinige in aanmerking komende locaties. Voor een deel is deze verdichting inmiddels al gerealiseerd, terwijl binnenkort als laatste toevoeging nog 123 appartementen zullen worden gebouwd.

Voor wat het aspect externe veiligheid is hierbij van belang dat zowel bij de reeds gebouwde woningen als voor de nog te bouwen woningen geldt dat de buitenruimten (balkons) aan de zijde van het park (van de weg afgekeerd) zijn / worden gerealiseerd. Ten aanzien van aanbeveling nummer 7, het winkelcentrum De Fuik, geldt dat de buitenruimte van dit winkelcentrum binnenkort opnieuw ingericht wordt. Het inrichtingsplan voor De Fuik zal aan de Brandweer ter beoordeling worden voorgelegd. Ten aanzien van aanbeveling nummer 8 geldt dat het in Rotterdam gebruikelijk is dat alle stedenbouwkundige matenplannen en inrichtingsplannen in overleg met de Brandweer tot stand komen.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Dit besluit is op 11 oktober 2007 ingetrokken. Reclamant zegt op basis van de informatie in het ontwerpbestemmingsplan niet te kunnen toetsen of het plan voldoet aan het hoofdstuk Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te passen.

Commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Maasranden is met ingang van 21 december 2007 ter inzage gelegd. Op grond van het overgangsrecht zal het onderhavige bestemmingsplan moeten voldoen aan de Wet van 15 november 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De wettelijke normen voor luchtkwaliteit zijn echter gelijk gebleven. De wijze van berekenen is evenmin gewijzigd door de nieuwe wet. Plannen die voldeden aan het Besluit, voldoen derhalve ook aan het hoofdstuk Luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijzen 1.1 en 1.2 gegrond te verklaren en de toelichting in bovengenoemde zin aan te vullen.

2. Woonbron Hoogvliet, postbus 2346, 3000 CH Rotterdam

2.1 Verzocht wordt de gehele Campuslocatie te voorzien van een maximum bouwhoogte van 38 meter (in plaats van deels 20 meter). Het maximum bebouwingspercentage dient 70 te zijn voor de gehele locatie.

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 5
---	--	---	------------------------

Commentaar

Voor het Campus terrein is een stedenbouwkundig plan in voorbereiding dat past in de huidige planopzet. Hierover heeft nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgehad. Inmiddels is duidelijk dat er geen behoefte meer bestaat om een deel van het Campusterrein te voorzien van een maximum bouwhoogte van 38 meter, zoals aangegeven op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan (zie tevens de ambtshalve voorgestelde aanpassing onder punt A 8). Volstaan kan worden met een maximum bouwhoogte van 26 meter. Er bestaat geen bezwaar tegen een maximum bebouwingspercentage van 70 voor de gehele Campuslocatie. Voorgesteld wordt in deze zin aan reclamant tegemoet te komen.

2.2 Op de legenda bij de plankaart milieu in de digitale versie van het plan is de rode lijn parallel aan de Lengweg onleesbaar. Tegen deze wijze van publicatie wordt bezwaar gemaakt.

Commentaar

De digitale versie van de plankaart is als extra service aangeboden. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan voor 1 juli 2008 ter inzage is gelegd, bestond er geen wettelijke plicht de plankaart digitaal beschikbaar te stellen. De lijn op de milieukaart geeft de 60 dB(A) contour wegverkeerlawaaï aan. Geluidsgevoelige functies mogen de contour niet overschrijden. Burgemeester en wethouders kunnen wel vrijstelling verlenen indien uit nader akoestisch onderzoek is gebleken dat de 60 dB(A) geluidscntour wegverkeerlawaaï dichter op de zoneplichtige weg is komen te liggen.

2.3 In artikel 4 – woondoeleinden 2 (Campus Hoogvliet) zou onduidelijk zijn wat wordt verstaan onder bedrijven resp. maatschappelijke voorzieningen. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt vanwege het risico dat het campus concept niet volledig gerealiseerd zou kunnen worden.

Commentaar

In lid 1.1 van artikel 4 is gedefinieerd wat in dit geval wordt verstaan onder “bedrijven”. Het begrip “maatschappelijke voorzieningen” is gedefinieerd in artikel 1 begripsbepalingen.

2.4 Bezwaar bestaat tegen lid 2.2 van artikel 4, omdat hierin is geregeld dat in totaal 30.000 m² b.v.o. maatschappelijke voorzieningen is toegestaan, terwijl de totale Campus nu 29.500 m² b.v.o. omvat.

Commentaar

Lid 2.2 van artikel 4 van het bestemmingsplan staat 30 000 m² b.v.o. maatschappelijke voorzieningen toe. Daarnaast staat het 3000 m² b.v.o. aan kantoren en bedrijven toe. Tenslotte laat het nog 500 m² b.v.o. horeca toe. In totaal is dat 33 500 m² b.v.o. aan ontwikkelingen en geen 30 000 m² b.v.o.

2.5 In lid 2.3 van artikel 4 ontbreekt de definitie van de toegestane functies.

Commentaar

In lid 1.1 is gedefinieerd wat in dit geval wordt verstaan onder “bedrijven”. Het begrip “kantoren” is gedefinieerd in artikel 1 begripsbepalingen.

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 6
---	--	---	------------------------

2.6 In lid 2.4 bestaat bezwaar tegen de regel: "consolideren bestaand volume" tenzij een uitbreiding toegestaan wordt.

Commentaar

In lid 2.4 van artikel 4 is de toelating mogelijk gemaakt van 500 m² b.v.o. horeca; dat is ruim voldoende voor de locatie is kwestie. Een tekst als door reclamant genoemd, staat niet in bedoeld artikellid te lezen.

2.7 Bezwaar wordt gemaakt tegen de regeling (lid 4 artikel 4) dat functies passend in het Campus concept pas na een vrijstellingsprocedure opgenomen kunnen worden.

Commentaar

Dit betreft een vrijstellingsregeling die standaard wordt opgenomen voor bedrijfsactiviteiten die niet genoemd zijn in de lijst van bedrijfsactiviteiten, doch die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de primair toegelaten bedrijven.

2.8 Bezwaar tegen lid 4.1 van artikel 4 omdat voortschrijdend inzicht in de onderwijsoontwikkeling en bijbehorende faciliteiten hiermee belemmerd kunnen worden. Er moet geen maximum gelden.

Commentaar

Bedoelde vrijstellingsregeling voor functieverandering van een bepaald bouwperceel is opgenomen op grond van jurisprudentie van Raad van State (d.d. 19 jan. 2005, uitwerkingsplan Raaks, gemeente Haarlem), teneinde de vereiste rechtszekerheid te verkrijgen voor een belanghebbende ingeval van een globale (eind)bestemming.

2.9 Op pagina 32 van de toelichting en in artikel 2A van de voorschriften zijn bepalingen opgenomen over werkwoningen. Bezwaar bestaat tegen het feit dat vrijstelling nodig is voor werkruimten boven de 200 m² tot 500 m² b.v.o. Uitbreiding tot 500 m² b.v.o. zou voor de campuslocatie niet onder een vrijstellingsprocedure moeten vallen.

Commentaar

De primair toegestane hoeveelheid van 200 m² werkruimte per woning, moet in principe voor het doel (werkwoning) voldoende zijn. Mocht dit bij nader inzien niet voldoende zijn dan kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een maximum van 500 m². Wij stellen voor om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

2.10 Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgeschreven afstand tussen bedrijven en woningen, omdat deze verplichte afstand een goede combinatie van bedrijfsmatige voorzieningen in de leerwerkplekken en woningen onmogelijk kan maken.

Commentaar

Bedoelde afstanden in de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn bedoeld als ruimtelijke scheiding tussen woningen en bedrijven, teneinde overlast voor het wonen te voorkomen. Ingeval van een combinatie van bedrijvigheid en wonen, zoals bij werkwoningen, kan derhalve geen zware vorm van bedrijvigheid worden toegelaten. Om die reden is de toegelaten categorie bedrijven in werkwoningen beperkt tot categorie 1 (de lichtste vorm van bedrijvigheid).

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R. Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 7
---	---	---	------------------------

2.11 In hoofdstuk 13 zou er een omissie zijn in de opsomming van de subsidiebijdragen: voor de campus is ook een deel uit de ISV bijdragen bestemd.

Commentaar

Voor de Campus Hoogvliet is ISV 2 subsidie toegezegd. Dit zal in het bestemmingsplan worden vermeld.

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze nummer 2.11 gegrond te verklaren en zienswijze nummer 2.1 gedeeltelijk gegrond; de overige zienswijzen van reclamant nummer 2 achten wij ongegrond.

Voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen (de nummering correspondeert met die van de zienswijze):

1.1 Aanpassing van de toelichting op het punt van verantwoording van het groepsrisico en vermelding van het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond ten aanzien van de mogelijkheden van hulpverlening, vluchtwegen en zelfredzaamheid.

1.2

Aanpassing van de toelichting in die zin dat op het punt van luchtkwaliteit geen toetsing dient plaats te vinden aan het Besluit luchtkwaliteit 2005, doch aan het hoofdstuk luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer d.d. 15 november 2007.

2.1

Aanpassing van de plankaart in die zin dat voor de Campuslocatie een maximum bebouwingspercentage van 70 zal gelden.

2.11

Aanpassing van de toelichting in die zin dat in de financiële paragraaf tot uitdrukking zal worden gebracht dat subsidie voor de Campus Hoogvliet niet via ISV 2 subsidie, doch later via ISV 3 of andere gemeentelijke middelen beschikbaar zal worden gesteld.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

A 1

Gebleken is dat een stukje tekst weggevallen is in artikel 24 lid 3. Voorgesteld wordt dit als volgt te herstellen in de voorschriften:

In artikel 24 lid 3 na het woord "aangetast" invoegen de volgende zin:

"Geen vrijstelling kan worden verleend voor bebouwing binnen 5 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn van de leiding."

A 2

Aan de Kaar en Vleugel bevinden zich woningen met een dakopbouw welke afwijkt van de regelingen welke in artikel 8 (woningen, laagbouw I t/m VII) van het ontwerpbestemmingsplan toegelaten zijn. Voorgesteld wordt deze afwijkende vorm alsnog op te nemen in het plan, als woningen, laagbouw VIII. Dit leidt tot de volgende aanpassingen :

Aan artikel 8 van de voorschriften wordt een lid 2.6 toegevoegd, luidende:

"2.6 Woningen, laagbouw VIII mogen niet meer dan 3 bouwlagen tellen, waarbij de bovenste laag mag worden uitgevoerd als een dakopbouw, mits deze tenminste 1,5 meter is teruggelegd ten opzichte van zowel de voorgevel als de achtergevel, zoals gevisualiseerd in de tabel "uitbreidingsmogelijkheden t.a.v. dakopbouw en dakkapel" op de plankaart.

	Registratienummer dienst: 08/6474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 8
---	--	---	------------------------

Aan de tabel in het renvoel van de plankaart wordt de nieuwe categorie WI VIII toegevoegd.

Mede in verband met de toevoeging van een nieuwe categorie woningen, laagbouw, wordt de bestemming op de plankaart van diverse bouwblokken in het deelgebied Kaar en Vleugel herzien :

Van Kaar 1 t/m 22 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
 Van Kaar 35 t/m 48 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
 Van Kaar 57 t/m 64 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
 Van Vleugel 19 t/m 53 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
 Van Vleugel 71 t/m 93 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
 Van Vleugel 18 t/m 40 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
 Van Vleugel 1 t/m 17 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
 Van Vleugel 65 t/m 76 wordt de bestemming gewijzigd van WI VII in WI VIII;
 Van Vleugel 54 t/m 84 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
 Van Schakelweg 24 t/m 40 wordt de bestemming gewijzigd van WI VII in WI II;
 Van Kruisnetlaan 104 t/m 114 wordt de bestemming WI II gewijzigd in WI VII;
 Van Kruisnetlaan 124 t/m 134 wordt de bestemming WI VII gewijzigd in WI II.

A 3

Gebleken is dat de nieuwbouw woningen aan de Brasemstraat een optionele uitbreiding van 2,4 meter diep niet is meegenomen. Voorgesteld wordt dit op de plankaart als volgt te herstellen:

de 4 bouwblokken met de bestemming "woningen, laagbouw III" aan de oostzijde van de Brasemstraat krijgen een extra diepte van 2,4 meter.

A 4

Rijkswaterstaat heeft de gemeente er opmerkzaam op gemaakt dat de Beleidslijn Grote Rivieren inmiddels van kracht is op het buitendijkse deel van het plangebied. In de beleidslijn is opgenomen dat de oppervlakte van bestaande bebouwing eenmalig maximaal 10% mag worden uitgebreid. In het onderhavige plan is deze beleidsregel alleen van toepassing op de buitendijkse woningen aan de Herikweg.

In verband hiermede stellen wij voor de planvoorschriften als volgt aan te passen:

Aan artikel 8 lid 2.4 toevoegen de volgende tekst:

"De buitendijks gelegen woningen aan de Herikweg 950 t/m 954 met de bestemming woningen, laagbouw V mogen eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid van het bestaande grondoppervlak ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan."

In artikel 14 wordt lid 2 onder c.1 als volgt herschreven:

"1 niet meer dan 50% van het oppervlak van de achtertuin bebouwd mag worden, met die beperking dat aanbouwen en bijgebouwen van de buitendijkse woningen aan de Herikweg 950 t/m 954 eenmalig met slechts 10% mogen worden uitgebreid van het bestaande grondoppervlak ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

Verder merkt Rijkswaterstaat op dat de gemeente in de Visserijgriend een getijdengeultje wil aanleggen, doch dat het plan daarover niets zegt.

Hieromtrent merken wij op dat het de bedoeling is in de Visserijgriend langs de Oude Maas een getijdengeul aan te leggen. In concreto gaat het om de verbreding van een bestaande teensloot en de verbinding ervan met de Oude Maas, zodat grote delen van de Visserijgriend opnieuw onder invloed van het getij komen.

Het initiatief om een getijdengeul aan te leggen betreft een samenwerking tussen Rijkswaterstaat, het Zuid-Hollands landschap, de Stichting Ark, Gemeentewerken Rotterdam en de deelgemeente Hoogvliet.

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 9
---	--	---	------------------------

Eerst zullen de nodige vergunningen / ontheffingen verleend moeten zijn. De betrokken partijen verzorgen de aanvraag ervan, zoals de ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, alsmede de ontheffing op grond van de Keur van het waterschap, de vergunning op grond van de Wet Bodembescherming en de Wet Bescherming Rijkswaterstaatwerken, alsmede de aanlegvergunning op grond van het bestemmingsplan.

De aanleg van de getijdengeul is in september 2008 gestart.
Het bovenstaande is toegevoegd aan de toelichting.

A 5

Aan de Barbeelsingel 10 is een woningbouwplan in voorbereiding, bestaande uit 2 gebouwen in 2 bouwlagen. Op de begane grond van een van deze gebouwen wordt de huisvesting mogelijk gemaakt voor licht verstandelijk gehandicapten, alsmede ruimte voor hun begeleiders. Deze ontwikkeling was niet voorzien in het ontwerpbestemmingsplan, zodat voorgesteld wordt dit alsnog mogelijk te maken door aanpassing van de voorschriften:

Aan het eerste lid van artikel 5 (woondoeleinden 3) wordt een sub l. toegevoegd, luidende:

"l. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond aan de Barbeelsingel 10.

Aan het tweede lid van artikel 5 wordt een lid 2.5 toegevoegd, luidende:

"2.5 Niet meer dan 2000 m² maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan."

A 6

Naar aanleiding van de zienswijze verwoord onder punt 2.9, merken wij op een werkruimte van 200 m² in een woning voldoende te vinden.

Wij stellen voor in het tweede lid van artikel 2A de minimum grootte van de woning te stellen op 100 m², teneinde te voorkomen dat het wonen te zeer ondergeschikt wordt aan het werken.

Daarnaast wordt voorgesteld om in het eerste lid onder a. de toevoeging "(met een maximum van 70 m²)" te schrappen, omdat in de praktijk gebleken is dat dit bij grote woningen een beletsel vormt voor de bedrijfsvoering. Van belang is dat het bepaalde dat niet meer dan 30% van het oppervlak van de woning voor werkdoeleinden mag worden gebruikt, garandeert dat de woning in overwegende mate in gebruik blijft als woning.

Tot slot stellen wij voor de functie werkwoning toe te voegen aan de bestemmingsregeling voor de Campuslocatie (artikel 4 – woondoeleinden 2). Dit leidt tot de volgende aanpassing van de voorschriften:

Ten aanzien van artikel 2A :

a) aan de eerste alinea van het tweede lid toevoegen de tekst: "met een oppervlak van tenminste 100 m²".

b) in het eerste lid onder a. schrappen de tekst "(met een maximum van 70 m²)".

In artikel 4 lid 1a. en lid 2.1 de functie "woningen" aanpassen tot "woningen / werkwoningen".

A 7

Gebleken is dat aan de Alverstaat het hoogbouwgedeelte in de bestemming "bijzonder woongebouw" 1,5 meter meer ruimte in beslag zal nemen dan op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is getekend.

Voorgesteld wordt om het hoogbouw gedeelte (maximum bouwhoogte 38 meter) op de plankaart in oostelijke richting te vergroten door de hoogtescheidingslijn 1,5 meter te verschuiven.

Verder is het nodig gebleken de bestemming "bijzonder woongebouw" 1,5 meter te verbreden aan de zijde van de Posweg ten koste van de bestemming "groen".



Registratienummer dienst: 08/8474
Behandelaar: R. Meijer

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 10

A 8

Bij de voorbereiding van de stedenbouwkundige plannen voor het Campusterrein (bestemmingvlak Woningen 2) is gebleken dat er geen behoefte bestaat aan een maximum bouwhoogte van 38 meter. Volstaan kan worden met een maximum bouwhoogte van 26 meter.

Voorgesteld wordt de plankaart in die zin aan te passen dat voor de gehele Campuslocatie een maximum bouwhoogte van 26 meter zal gelden.

A 9

In de archeologiebepaling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gewerkt met een verbodsbepaling en vrijstellingsmogelijkheid voor bouwwerken in andere bestemmingen dan archeologie. Dit brengt hoge administratieve lasten met zich mee door de noodzaak steeds met vrijstellingen te werken; dit betekent de ter inzage legging van stukken, met de mogelijkheid van indienen van zienswijzen e.d. Op grond van de wijziging van de Monumentenwet 1988 ten behoeve van de archeologische monumentenzorg, welke wetswijziging op 1 september 2007 in werking is getreden, kunnen in een bestemmingsplan archeologische voorschriften worden opgenomen ten aanzien van de afgifte van bouw- en aanlegvergunningen. In verband hiermede wordt voorgesteld artikel 26 van de voorschriften te vervangen door de volgende tekst :

“ Artikel 26 – Archeologisch waardevol gebied (A / B)

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “archeologisch waardevol gebied (A / B)”, zijn bestemd voor:
 - a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden,
 - b. de bestemming welke vermeld is op de plankaart.

Bouwregeling

2. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager om een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige (Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam) 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 bouwvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in lid 3.
- 2.1 Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet de volgende voorschriften 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 bodemverstering leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 11
---	--	---	-------------------------

Aanlegvergunning

3. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de hierna onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die :
- dieper reiken dan 2 meter boven NAP en die tevens een terreinoppervlak vanaf 100 m² beslaan (gebied A op de plankaart archeologie);
 - dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied B op de plankaart archeologie).

Het betreft:

- a. groundbewerkingen (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.

Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

- 3.1 Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.
- 3.2 Aan een aanlegvergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige."

Aangezien het aanlegvergunningvereiste thans opgenomen is in lid 3 (i.p.v. 4) dient in artikel 33 (strafbepaling) in plaats van 26 lid 4 gelezen te worden 26 lid 3).

A 10

Voor de vlek met de bestemmingen "maatschappelijke voorzieningen I / II" aan de Aalreep bestaan plannen om hier in de toekomst een brede school te vestigen. In verband hiermede is het niet wenselijk voor deze locatie het onderscheid in MV / II te handhaven.

Voorgesteld wordt dan ook om op de plankaart de gehele vlek de bestemming "maatschappelijke voorzieningen I" te geven, met een maximum bouwhoogte van 15 meter en een maximum bebouwingspercentage van 50.

A 11

Voorgesteld wordt de laatste zin van artikel 30A lid 2 te schrappen, omdat in het overgangsrecht met betrekking tot de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat ten aanzien van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening het recht zoals dat gold voor het tijdstip van

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 12
---	--	---	-------------------------

inwerkingtreding van deze wet van toepassing blijft ten aanzien van een wijzigingsplan, waarvan het ontwerp binnen een jaar na dat tijdstip ter inzage is gelegd. Gelet op het tijdsverloop sinds 1 juli 2008 (tijdstip inwerkingtreding nieuwe Wet ruimtelijke ordening), zullen ontwerp wijzigingsplannen op basis van dit bestemmingsplan zo goed als zeker onder de werking van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening vallen, zodat hiervoor geen goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten nodig is.

A 12

In het tweede lid van artikel 30 (algemene vrijstellingen) is de termijn voor het indienen van zienswijzen gesteld op 6 weken. Voorgesteld wordt dit te bekorten tot 2 weken, teneinde het maatschappelijk ongemak van (onnodig) lange termijnen te voorkomen. Voor ondergeschikte ingrepen als hier aan de orde wordt deze kortere termijn voldoende geacht. Opgemerkt wordt dat ook in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening alleen de termijn voor ter inzage legging van ontwerp uitwerkingsplannen en ontwerp wijzigingsplannen op 6 weken wordt gesteld.

A 13

In diverse voorschriften is bij de vrijstellingsbepalingen abusievelijk vergeten een procedurevoorschrift toe te voegen. Voorgesteld wordt alsnog de volgende tekst toe te voegen:

"Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking."

Deze tekst wordt toegevoegd aan artikel 2A als lid 3.2, aan artikel 4 als lid 4.2, aan artikel 5 als lid 4.2, aan artikel 6 als lid 4.2, aan artikel 7 als lid 4.2, aan artikel 9 als lid 3.1, aan artikel 11 als 4.1, aan artikel 13 als lid 3.1, aan artikel 14 als lid 4.2, aan artikel 21 als lid 2.3, aan artikel 21A als lid 2.3, aan artikel 22 als lid 3.1 en aan artikel 24 als lid 3.1.

A 14

In de praktijk is gebleken dat de wens bestaat bijgebouwen in de achtertuin te plaatsen die breder zijn dan de toegestane maximum breedte van 3 meter. De reden hiervan is dat er dan smalle reststroken overblijven tot de erfgrens of tot bouwwerken op het nabuurerf, welke in feite niet zinvol meer bruikbaar zijn. In zo'n geval zou een grotere breedte van het bijgebouw mogelijk moeten zijn, zodat er geen onbruikbare reststroken overblijven.

Dit leidt tot het voorstel onderstaande tekst toe te voegen aan artikel 14 (tuin):

- 4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.c onder 2 in die zin dat een aanbouw aan de zijgevel breder mag zijn dan 3 meter, ingeval hiermee voorkomen kan worden dat er een onbruikbare ruimte resteert tot de erfgrens.

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 13
---	--	---	-------------------------

Voorstel:

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor:

- I. de zienswijzen van beide reclamanten (VROM-inspectie regio zuidwest en Woonbron Hoogvliet) in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 1.2, 2.11, gedeeltelijk gegrond zienswijze nummer 2.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris

A.H.P. van Gils

De burgemeester,

I.W. Opstelten

	Registratienummer dienst: 08/6474 Behandelaar: R. Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 14
---	---	---	-------------------------

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2008;
(raadsvoorstel nr. 08/8474);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" met ingang van 21 december 2007
t/m 31 januari 2008 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het raadsvoorstel hun zienswijzen
kenbaar hebben gemaakt;

dat reclamanten binnen de wettelijke termijn hun zienswijzen hebben ingediend;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van
burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het
(gedeeltelijk) gegrond verklaren van de in hun voorstel genoemde zienswijzen en het
ongegrond verklaren van overige zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het
gegrond verklaren van zienswijzen van reclamanten, als die welke voortvloeien uit het
ambtshalve voorstel, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985;

Besluit:

- I. de zienswijzen van beide reclamanten (VROM-inspectie regio zuidwest en Woonbron
Hoogvliet) in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 1.2, 2.11, gedeeltelijk gegrond
zienswijze nummer 2.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals
aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" vast te stellen, met inachtneming van de
onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en
als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

K.D. Handstede

I.W. Opstellen

	Registratienummer dienst: 08/R474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 15
---	--	---	-------------------------

16 c

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2008;
(raadsvoorstel nr. 08/8474);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" met ingang van 21 december 2007 t/m 31 januari 2008 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het raadsvoorstel hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;

dat reclamanten binnen de wettelijke termijn hun zienswijzen hebben ingediend;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het (gedeeltelijk) gegrond verklaren van de in hun voorstel genoemde zienswijzen en het ongegrond verklaren van overige zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het gegrond verklaren van zienswijzen van reclamanten, als die welke voortvloeien uit het ambtshalve voorstel, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

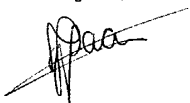
gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985;

Besluit:

- I. de zienswijzen van beide reclamanten (VROM-inspectie regio zuidwest en Woonbron Hoogvliet) in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 1.2, 2.11, gedeeltelijk gegrond zienswijze nummer 2.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 maart 2009.

De griffier,



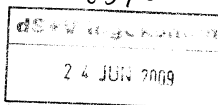
De voorzitter,



	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 2008-4054	19-03-2009 pagina 15
---	--	--	-------------------------



provincie **HOLLAND
ZUID**



Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
E.P. van der Stek
T 070 - 441 7091
ep.vander.stek@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **15 JUNI 2009**

Ons kenmerk
PZH-2009-455402
Uw kenmerk
09/2327
Bijlagen
div.

Burgemeester en Wethouders
van Rotterdam
EP II, kamer 3.02
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

Onderwerp

Artikel 28 van de WRO; goedkeuren bestemmingsplan
"Hoogvliet-Maasranden".

VERZONDEN 24 JUNI 2009

Geacht college,

Hierbij berichten wij u dat wij bij besluit van heden hebben goedgekeurd, het door de raad van uw gemeente op 19 maart 2009 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Hoogvliet-Maasranden". Tevens hebben wij bepaald dat ingevolge artikel 11 lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) de besluiten van uw college tot wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2 lid 4.3, artikel 2A lid 3, artikel 4 lid 4, artikel 5 lid 4, artikel 6 lid 4, artikel 7 lid 4, artikel 9 lid 3, artikel 11 lid 4, artikel 13 lid 3, artikel 14 lid 4, artikel 24 lid 3, artikel 30, artikel 30A lid 1, artikel 31 lid 2 van de voorschriften, geen goedkeuring behoeven.

Deze brief kunt u beschouwen als ons besluit en tevens als de in artikel 28 lid 5 van de WRO bedoelde bekendmaking. In dit verband attenderen wij u - voor zover nodig - op het gestelde in artikel 28, leden 6 en 7, van die wet.

Op grond van artikel 28 lid 6, van de WRO dient ons besluit met het bestemmingsplan binnen twee weken na deze bekendmaking gedurende zes weken op de gemeentesecretarie ter inzage te worden gelegd. Op het moment van terinzagelegging begint ook de beroepstermijn, die zes weken duurt. Aangezien bij ons college geen bedenkingen zijn ingediend kunnen uitsluitend belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren zich tot ons college te wenden, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, wordt ons besluit van kracht (artikel 28 lid 7 van de WRO), tenzij gedurende die termijn naast het indienen van een beroep tevens bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b lid 1 van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht). Indien dat het geval is, wordt ons besluit niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2506 AV Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

PZH-2009-455402 dd. 15-06-2009



Ons kenmerk
PZH-2009-455402

Twee door ons gewaarmerkte plansets, alsmede enkele niet-gewaarmerkte plansets, zenden wij hierbij retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

mr. C. Verwijs
hoofd Bureau Ontwikkeling en Realisatie

Afschrift aan:

- Stadsregio Rotterdam, Postbus 21051, 3001 AB Rotterdam
- VROM-inspectie, regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam
- Provinciale Planologische Commissie

2/2

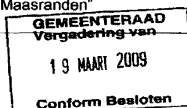
PZH-2009-455402 dd. 15-04-2009

Rotterdam, 16 december 2008.

16c
Ogryosy

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden"

Aan de Gemeenteraad.



Inleiding

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" is de gewenste stedenbouwkundige herstructurering van delen van het plangebied. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren bouwplannen gerealiseerd met toepassing van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening, welke bebouwing ingepast is in het nieuwe bestemmingsplan.

Verder vervangt dit plan de ter plaatse vigerende oude bestemmingsplannen welke aan vernieuwing toe zijn.

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan omvat de wijken Meeuwenplaat en Zalmplaat in de deelgemeente Hoogvliet.

De stedenbouwkundige structuur zal in die zin veranderen dat de monotonie in woningtypes, architectuur en woonmilieus zal worden doorbroken. De nieuwe woningen zullen groter zijn dan de oude, waarbij het aandeel gestapelde woningen kleiner zal zijn. Ook zal het karakter van de buitenruimte veranderen. Het grootschalige groen zal verdwijnen en vervangen worden door kleinschaliger groen verbonden met de woonomgeving. Een nieuwe langzaam verkeersroute is voorzien, dwars door het plangebied naar het metrostation. Tevens wordt de hoeveelheid oppervlaktewater vergroot.

Belangrijke ontwikkelingslocaties zijn de volgende:

- Het Oedevlietsepark (ten westen van de Koolvisweg) is bestemd voor woningen, in combinatie met een park met daarin een sportcomplex.
- In het gebied Meeuwenweide (gebied tussen Baarsweg en Lengweg) worden woningen gebouwd, alsmede een nieuw winkelsteunpunt op de hoek Lengweg / Alverstraat.
- De omgeving van het metrostation Zalmplaat zal worden verdicht met woningen en scholen. Het metrostation zal beter bereikbaar worden door nieuwe verbindingroutes.
- Op de Dura - Coignet locatie (ten oosten van de Viskaarweg), zijn woningen gepland, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.
- Aan de Tarbotstraat zijn woningen gepland.

Inspraak en vooroverleg

Op 16 oktober 2007 hebben wij het eindverslag van de inspraak vastgesteld. Naar aanleiding van de inspraak is het plan op diverse punten aangepast. In het kader van de inspraak is in die zin aan bewoners van de Alverstraat tegemoet gekomen dat de maximum toegestane bouwhoogte aan de zuidzijde van genoemde straat van 6 lagen teruggebracht is tot 9 meter, terwijl het hoogbouw gedeelte (max. 39 meter) nabij de Lengweg meer naar achteren is gelegd ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 15 juni 2009
nr. PZH-2009-455402

KOPIE

	Registratienummer dienst: 08/B474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 1
---	--	---	------------------------

Veel insprekers hebben geageerd tegen de voorgenomen herstructurering van het winkelcentrum In de Fuik, waarbij de winkels gepland waren in het carré van de woonflats gevormd door Trommel, Werplijn en Zetangel. Het parkeren zou op het dak plaatsvinden.

De bezwaren waren gericht tegen verwachte parkeerproblemen, stank- en geluidsoverlast voor omwonenden.

Gelet op de vele bezwaren hiertegen is besloten om dit plan niet te realiseren. Het terrein tussen Trommel en Werplijn krijgt nu de bestemming "verblijfsgebied", overeenkomstig het huidige gebruik. Het winkelcentrum In de Fuik zal op de huidige plaats gerenoveerd worden. Een uitbreiding wordt mogelijk gemaakt op de hoek Bovensim / Kruisnetlaan.

Ten zuiden van de Kruisnetlaan wordt woningbouw mogelijk gemaakt.

Het eindverslag van de inspraak is aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

De resultaten van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg zijn voor zover nodig reeds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Natura 2000 gebied "Oevers van de Oude Maas"

De geplande woonbestemming ligt nabij het genoemde natuurgebied dat in dit plan de bestemming "natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied" heeft gekregen.

De te beschermen habitattypen zijn voedselrijke ruigten van het laagland en alluviale bossen; de te beschermen soort is de Noordse woelmuis.

Teneinde te beoordelen of een zogenaamde passende beoordeling nodig is op grond van artikel 19f Natuurbeschermingswet 1998, is een zogenaamde voortoets gedaan, teneinde na te gaan of de planontwikkeling mogelijk significante negatieve gevolgen heeft voor het natuurgebied.

Uit de voortoets is gebleken dat het plan de samenhang tussen de verschillende delen van het Natura 2000 gebied niet aantast. Tussen de woonbebouwing en het natuurgebied is de bestemming "groen" geprojecteerd als buffer.

In het natuurgebied zelf zijn geen ontwikkelingen gepland, zodat alleen sprake kan zijn van zogenaamde externe werking. Omdat op de habitattypen geen negatieve effecten zijn te verwachten, zijn alleen de effecten van de voorgenomen planontwikkeling op de Noordse woelmuis bezien. In het onderzoek zijn als relevante factoren beschreven : recreatieve druk, trillingen, geluid, licht, versnippering, oppervlakte, ontwatering en verkeer. Uit het onderzoek blijkt dat de versturende effecten op het natuurgebied zodanig gering zijn, dat geen sprake is van externe werking. Nu geen sprake is van significante, negatieve gevolgen is geen passende beoordeling nodig.

Referendumverordening Rotterdam 2007

Op grond van artikel 3 van de Referendum verordening Rotterdam 2007 melden wij u dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan onderwerp van een referendum kan zijn.

Zienswijzenrapportage

Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, d.w.z. met ingang van 21 december 2007 t/m 31 januari 2008.

Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan hebben de volgende aan het plan ten

grondslag liggende stukken ter inzage gelegen :

Structuurschets Oudeland; dS+V februari 2003.

Milieuonderbouwing Hoogvliet 2007 voor de (ontwerp)bestemmingsplannen Hoogvliet Oudeland, Hoogvliet Noordwest, Hoogvliet Gadering – Tussenwater, Hoogvliet Stadshart en Hoogvliet Maasranden, DCMR d.d. 1 augustus 2007, met de volgende bijlagen :

bijlage 1

overzichtkaart ligging en begrenzing ontwikkelingslocaties Hoogvliet;

bijlage 2

voortoets Natura 2000 gebied, Gemeentewerken Rotterdam, d.d. 29

augustus 2007;



Registratienummer dienst: 08/8474
Behandelaar: R. Meijer

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 2

bijlage 3	verkeerscijfers dS+V d.d. 7 mei 2007;
bijlage 4	geluidsonderzoek, Gemeentewerken Rotterdam, d.d. 1 augustus 2007;
bijlage 5	geluidsonderzoek industrielaai, DCMR, d.d. 4 september 2007;
bijlage 6	berekening luchtkwaliteitseffecten bij vijf bestemmingsplannen, DCMR d.d. 13 juni 2007;
bijlage 7	externe veiligheidsonderzoek Hoogvliet, DCMR d.d. 31 juli 2007;
bijlage 8	quicksan herstructurering Hoogvliet, implementatie Flora en faunawet, verkenning ecologische waarden, Gemeentewerken Rotterdam d.d. 8 mei 2007;
bijlage 9	bodemkwaliteitskaarten, Gemeentewerken Rotterdam d.d. 1 augustus 2007;
bijlage 10	leidingenkaart Hoogvliet, Gemeentewerken Rotterdam, d.d. 21 augustus 2007.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot het indienen van twee zienswijzen t.w. van:

1. VROM inspectie, regio zuid-west, postbus 29036, 3001 GA Rotterdam
2. Woonbron Hoogvliet, postbus 2346, 3000 CH Rotterdam

De zienswijzen zijn tijdig kenbaar gemaakt.

Samenvatting inhoud zienswijze plus commentaar

1. Inspectie VROM, regio zuid-west

1.1 Reclamant merkt op dat de ontwikkelingen binnen het plangebied tot een overschrijding leiden van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Het college motiveert deze overschrijding door aan te geven dat buiten het plangebied het groepsrisico afneemt.

Reclamant zou graag een betere onderbouwing zien van de overschrijding van het groepsrisico, met aandacht voor bijvoorbeeld zelfredzaamheid, vluchtwegen en eventueel te treffen maatregelen.

Commentaar

Met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid is het advies ingewonnen van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR).

Als belangrijkste risicobronnen in en rond het plangebied noemt de VRR:

- a. Shell Nederland raffinaderij;
- b. wegtransport gevaarlijke stoffen over de Groene Kruisweg;
- c. de DOW Benelux etheen / propeenleiding;
- d. de Akzo chloorleiding.

De Shell raffinaderij en de DOW leiding vormen geen knelpunt voor het bestemmingsplan voor plaatsgebonden en groepsrisico.

In het ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Maasranden stond vermeld dat er langs de Groene Kruisweg sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Daarnaast is aangegeven dat in het plangebied de persoonsdichtheid langs de Groene Kruisweg toeneemt door nieuwbouw, maar dat het groepsrisico in heel Hoogvliet niet toeneemt door verdunning elders. Uit een recente door de DCMR (Milieudienst Rijnmond) uitgevoerde groepsrisicoberekening blijkt echter dat het groepsrisico langs de Groene Kruisweg niet een factor 1,54 ten opzichte van de oriënterende waarde is, maar een factor 0,86. Er is dus volgens de nieuwste berekening

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R. Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 3
---	---	---	------------------------

geen sprake meer van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Dit komt door nieuwe telgegevens van de transporten met gevaarlijke stoffen.

De Groene Kruisweg is overigens niet aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. De getelde vrachtauto's met gevaarlijke stoffen op deze weg zijn derhalve in overtreding; zij dienen de route via de A 15 te volgen. De Groene Kruisweg is in theorie helemaal geen risicobron; bij een stringente handhaving van het verbod van transport van gevaarlijke stoffen over deze weg, zou dit ook feitelijk niet het geval zijn. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast aan bovenstaande informatie.

Een andere risicobron is de Akzo chloorteleiding die ten noorden van de A 15 op 1400 meter van het plangebied loopt. Het invloedsgebied van het groepsrisico is bepaald op 1500 meter en bestrijkt derhalve een smalle strook van het plangebied. Omdat er dichtbij de leiding sprake is van een verdunning van het aantal woningen neemt het groepsrisico af. De oriënterende waarde wordt hierna nog steeds overschreden. De bouwlocatie langs de Groene Kruisweg is evenwel een van de weinige locaties in Hoogvliet Maasranden waar nog verdicht kan worden. Dit past in de beleidslijn om in het noorden van Hoogvliet de bebouwing te verdunnen en in het zuiden te verdichten. Verdere verdunning van het aantal woningen is evenwel om sociale, economische en planologische redenen niet haalbaar. Om deze reden wordt de overschrijding aanvaard. De chloorteleiding valt niet onder een wettelijke regeling (dus ook niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen)

Op dit moment wordt er nog gewerkt aan een eenduidige manier om de risico's van buisleidingen te berekenen (alle berekeningen in het verleden zijn met verschillende rekenpakketten en verschillende uitgangspunten uitgevoerd). Voor aardgasleidingen is dit reeds ver gevorderd en zijn de methodiek en mogelijke risicobepekkende maatregelen al bekend. Voor de overige leidingen, waaronder de chloorteleiding valt, zal dit nog tot ongeveer medio 2009 duren. Zodra de nieuwe methodiek bekend is, zal de chloorteleiding opnieuw worden doorgerekend. Indien het groepsrisico dan te hoog blijkt te zijn, zullen de betrokken instanties moeten overwegen welke maatregelen nodig zijn om dit te verlagen (hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan maatregelen waardoor de kans kleiner wordt dat de leiding door graafwerkzaamheden beschadigd wordt).

Los van het groepsrisico heeft de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond advies aan ons college uitgebracht met betrekking tot zelfredzaamheid, vluchtwegen en hulpverlening. Inhoudelijk houdt het advies het volgende in :

Teneinde de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor hulpverlening te vergroten, adviseert de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond :

1. met het oog op een toxische wolk nieuwe, grote gebouwen geschikt (luchtdicht) te maken om er enige uren in te kunnen schuilen.
2. Teneinde de gevolgen van een Blevé (dampexplosie) beperkt te houden wordt aanbevolen het aantal aanwezige personen binnen de 100% letaliteitscontour van 90 meter vanuit het hart van de Groene Kruisweg zo laag mogelijk te houden door verdichtingen zoveel mogelijk te voorkomen.
3. Voorziena objecten binnen het invloedsgebied van 230 meter uit het hart van de Groene Kruisweg dienen zodanig te worden geconstrueerd dat personen bij een dampexplosie (bleve) bij een LPG tankauto voldoende tijd hebben om te vluchten. Minimaal één uitgang dient van de bron af gericht te zijn.
4. Voorziena objecten binnen het invloedsgebied van 345 meter van de etheen/propeentransportleiding dienen te beschikken over voldoende gedimensioneerde ontvluchtingsroutes, waarvan er minimaal één uitgang van de risicobron af gericht is.
5. Met betrekking tot de beperking van de gevolgen van een plasbrandscenario wordt aanbevolen het aantal personen binnen de 100% letaliteitscontour van 35 meter vanuit de Groene Kruisweg zo laag mogelijk te houden door verdichtingen zo veel mogelijk te voorkomen.

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadvergadering van: raadssak 0000	dd-mm-jjjj pagina 4
---	--	---------------------------------------	------------------------

6. Binnen het invloedsgebied (60 meter vanuit de Groene Kruisweg) dienen gebouwen tweezijdig te kunnen worden ontvlucht, waarvan er minimaal één nooduitgang van de bron af gericht is.

7. De bereikbaarheid van het winkelcentrum De Fuik is momenteel niet gegarandeerd vanwege het aanwezige straatmeubilair. Het inrichtingsplan dient in samenspraak met de brandweer ingevuld te worden.

8. De deelgemeente Hoogvliet dient voor het plangebied te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld in de richtlijnen van de Nederlandse vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

Omtrent dit advies merken wij het volgende op.

Ons inziens horen uitvoeringstechnische voorschriften voor de constructie van gebouwen als bedoeld onder de aanbevelingen nummers 1, 3, 4, 6 niet thuis in een bestemmingsplan.

De verdichtingen grenzend aan de Groene Kruisweg (aanbevelingen nummers 2 en 5) vloeien voort uit de gekozen beleidslijn om de bebouwing in het noorden van Hoogvliet te verdunnen en in het zuiden te verdichten. Voor de verdichting in dit plangebied was het Oedevlietsepark, gelegen direct ten zuiden van de Groene Kruisweg, een van de weinige in aanmerking komende locaties. Voor een deel is deze verdichting inmiddels al gerealiseerd, terwijl binnenkort als laatste toevoeging nog 123 appartementen zullen worden gebouwd.

Voor wat het aspect externe veiligheid is hierbij van belang dat zowel bij de reeds gebouwde woningen als voor de nog te bouwen woningen geldt dat de buitenruimten (balkons) aan de zijde van het park (van de weg afgekeerd) zijn / worden gerealiseerd. Ten aanzien van aanbeveling nummer 7, het winkelcentrum De Fuik, geldt dat de buitenruimte van dit winkelcentrum binnenkort opnieuw ingericht wordt. Het inrichtingsplan voor De Fuik zal aan de Brandweer ter beoordeling worden voorgelegd. Ten aanzien van aanbeveling nummer 8 geldt dat het in Rotterdam gebruikelijk is dat alle stedenbouwkundige matenplannen en inrichtingsplannen in overleg met de Brandweer tot stand komen.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Dit besluit is op 11 oktober 2007 ingetrokken. Reclamant zegt op basis van de informatie in het ontwerpbestemmingsplan niet te kunnen toetsen of het plan voldoet aan het hoofdstuk Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te passen.

Commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Maasranden is met ingang van 21 december 2007 ter inzage gelegd. Op grond van het overgangsrecht zal het onderhavige bestemmingsplan moeten voldoen aan de Wet van 15 november 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De wettelijke normen voor luchtkwaliteit zijn echter gelijk gebleven. De wijze van berekenen is evenmin gewijzigd door de nieuwe wet. Plannen die voldeden aan het Besluit, voldoen derhalve ook aan het hoofdstuk Luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijzen 1.1 en 1.2 gegrond te verklaren en de toelichting in bovengenoemde zin aan te vullen.

2. Woonbron Hoogvliet, postbus 2346, 3000 CH Rotterdam

2.1 Verzocht wordt de gehele Campuslocatie te voorzien van een maximum bouwhoogte van 38 meter (in plaats van deels 20 meter). Het maximum bebouwingspercentage dient 70 te zijn voor de gehele locatie.

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R. Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 5
---	---	---	------------------------

Commentaar

Voor het Campus terrein is een stedenbouwkundig plan in voorbereiding dat past in de huidige planopzet. Hierover heeft nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgehad. Inmiddels is duidelijk dat er geen behoefte meer bestaat om een deel van het Campusterrein te voorzien van een maximum bouwhoogte van 38 meter, zoals aangegeven op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan (zie tevens de ambtshalve voorgestelde aanpassing onder punt A 8). Volstaan kan worden met een maximum bouwhoogte van 26 meter. Er bestaat geen bezwaar tegen een maximum bebouwingspercentage van 70 voor de gehele Campuslocatie. Voorgesteld wordt in deze zin aan reclamant tegemoet te komen.

2.2 Op de legenda bij de plankaart milieu in de digitale versie van het plan is de rode lijn parallel aan de Lengweg onleesbaar. Tegen deze wijze van publicatie wordt bezwaar gemaakt.

Commentaar

De digitale versie van de plankaart is als extra service aangeboden. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan voor 1 juli 2008 ter inzage is gelegd, bestond er geen wettelijke plicht de plankaart digitaal beschikbaar te stellen. De lijn op de milieukaart geeft de 60 dB(A) contour wegverkeeriawaai aan. Geluidsgevoelige functies mogen de contour niet overschrijden. Burgemeester en wethouders kunnen wel vrijstelling verlenen indien uit nader akoestisch onderzoek is gebleken dat de 60 dB(A) geluidscontour wegverkeeriawaai dichter op de zoneplichtige weg is komen te liggen.

2.3 In artikel 4 – woondoelstellingen 2 (Campus Hoogvliet) zou onduidelijk zijn wat wordt verstaan onder bedrijven resp. maatschappelijke voorzieningen. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt vanwege het risico dat het campus concept niet volledig gerealiseerd zou kunnen worden.

Commentaar

In lid 1.1 van artikel 4 is gedefinieerd wat in dit geval wordt verstaan onder "bedrijven". Het begrip "maatschappelijke voorzieningen" is gedefinieerd in artikel 1 begripsbepalingen.

2.4 Bezwaar bestaat tegen lid 2.2 van artikel 4, omdat hierin is geregeld dat in totaal 30.000 m² b.v.o. maatschappelijke voorzieningen is toegestaan, terwijl de totale Campus nu 29.500 m² b.v.o. omvat.

Commentaar

Lid 2.2 van artikel 4 van het bestemmingsplan staat 30 000 m² b.v.o maatschappelijke voorzieningen toe. Daarnaast staat het 3000 m² b.v.o. aan kantoren en bedrijven toe. Tenslotte laat het nog 500 m² b.v.o. horeca toe. In totaal is dat 33 500 m² b.v.o. aan ontwikkelingen en geen 30 000 m² b.v.o.

2.5 In lid 2.3 van artikel 4 ontbreekt de definitie van de toegestane functies.

Commentaar

In lid 1.1 is gedefinieerd wat in dit geval wordt verstaan onder "bedrijven". Het begrip "kantoren" is gedefinieerd in artikel 1 begripsbepalingen.

	Registratienummer dienst: 08/B474 Behandelaar: R. Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 6
---	---	---	------------------------

2.6 In lid 2.4 bestaat bezwaar tegen de regel: "consolideren bestaand volume" tenzij een uitbreiding toegestaan wordt.

Commentaar

In lid 2.4 van artikel 4 is de toelating mogelijk gemaakt van 500 m² b.v.o. horeca; dat is ruim voldoende voor de locatie is kwestie. Een tekst als door reclamant genoemd, staat niet in bedoeld artikellid te lezen.

2.7 Bezwaar wordt gemaakt tegen de regeling (lid 4 artikel 4) dat functies passend in het Campus concept pas na een vrijstellingsprocedure opgenomen kunnen worden.

Commentaar

Dit betreft een vrijstellingsregeling die standaard wordt opgenomen voor bedrijfsactiviteiten die niet genoemd zijn in de lijst van bedrijfsactiviteiten, doch die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de primair toegelaten bedrijven.

2.8 Bezwaar tegen lid 4.1 van artikel 4 omdat voortschrijdend inzicht in de onderwijsontwikkeling en bijbehorende faciliteiten hiernmee belemmerd kunnen worden. Er moet geen maximum gelden.

Commentaar

Bedoelde vrijstellingsregeling voor functieverandering van een bepaald bouwperceel is opgenomen op grond van jurisprudentie van Raad van State (d.d. 19 jan. 2005, uitwerkingsplan Raaks, gemeente Haarlem), teneinde de vereiste rechtszekerheid te verkrijgen voor een belanghebbende ingeval van een globale (eind)bestemming.

2.9 Op pagina 32 van de toelichting en in artikel 2A van de voorschriften zijn bepalingen opgenomen over werkoningen. Bezwaar bestaat tegen het feit dat vrijstelling nodig is voor werkruimten boven de 200 m² tot 500 m² b.v.o. Uitbreiding tot 500 m² b.v.o. zou voor de campuslocatie niet onder een vrijstellingsprocedure moeten vallen.

Commentaar

De primair toegestane hoeveelheid van 200 m² werkruimte per woning, moet in principe voor het doel (werkwoning) voldoende zijn. Mocht dit bij nader inzien niet voldoende zijn dan kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot een maximum van 500 m². Wij stellen voor om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

2.10 Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgeschreven afstand tussen bedrijven en woningen, omdat deze verplichte afstand een goede combinatie van bedrijfsmatige voorzieningen in de leerwerkplekken en woningen onmogelijk kan maken.

Commentaar

Bedoelde afstanden in de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn bedoeld als ruimtelijke scheiding tussen woningen en bedrijven, teneinde overlast voor het wonen te voorkomen. Ingeval van een combinatie van bedrijvigheid en wonen, zoals bij werkoningen, kan derhalve geen zware vorm van bedrijvigheid worden toegelaten. Om die reden is de toegelaten categorie bedrijven in werkoningen beperkt tot categorie 1 (de lichtste vorm van bedrijvigheid).

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-ijj pagina 7
---	--	---	-----------------------

2.11 In hoofdstuk 13 zou er een omissie zijn in de opsomming van de subsidiebijdragen: voor de campus is ook een deel uit de ISV bijdragen bestemd.

Commentaar

Voor de Campus Hoogvliet is ISV 2 subsidie toegezegd. Dit zal in het bestemmingsplan worden vermeld.

Conclusie

Wij stellen u voor zienswijze nummer 2.11 gegrond te verklaren en zienswijze nummer 2.1 gedeeltelijk gegrond; de overige zienswijzen van reclamant nummer 2 achten wij ongegrond.

Voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen (de nummering correspondeert met die van de zienswijze):

1.1 Aanpassing van de toelichting op het punt van verantwoording van het groepsrisico en vermelding van het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond ten aanzien van de mogelijkheden van hulpverlening, vluchtwegen en zelfredzaamheid.

1.2

Aanpassing van de toelichting in die zin dat op het punt van luchtkwaliteit geen toetsing dient plaats te vinden aan het Besluit luchtkwaliteit 2005, doch aan het hoofdstuk luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer d.d. 15 november 2007.

2.1

Aanpassing van de plankkaart in die zin dat voor de Campuslocatie een maximum bebouwingspercentage van 70 zal gelden.

2.11

Aanpassing van de toelichting in die zin dat in de financiële paragraaf tot uitdrukking zal worden gebracht dat subsidie voor de Campus Hoogvliet niet via ISV 2 subsidie, doch later via ISV 3 of andere gemeentelijke middelen beschikbaar zal worden gesteld.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

A 1

Gebleken is dat een stukje tekst weggevallen is in artikel 24 lid 3. Voorgesteld wordt dit als volgt te herstellen in de voorschriften:

In artikel 24 lid 3 na het woord "aangetast" invoegen de volgende zin:

"Geen vrijstelling kan worden verleend voor bebouwing binnen 5 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn van de leiding."

A 2

Aan de Kaar en Vleugel bevinden zich woningen met een dakopbouw welke afwijkt van de regelingen welke in artikel 8 (woningen, laagbouw I t/m VII) van het ontwerpbestemmingsplan toegelaten zijn. Voorgesteld wordt deze afwijkende vorm alsnog op te nemen in het plan, als woningen, laagbouw VIII. Dit leidt tot de volgende aanpassingen:

Aan artikel 8 van de voorschriften wordt een lid 2.6 toegevoegd, luidende:

"2.6 Woningen, laagbouw VIII mogen niet meer dan 3 bouwlagen tellen, waarbij de bovenste laag mag worden uitgevoerd als een dakopbouw, mits deze tenminste 1,5 meter is teruggelegd ten opzichte van zowel de voorgevel als de achtergevel, zoals gevisualiseerd in de tabel "uitbreidingsmogelijkheden t.a.v. dakopbouw en dakkapel" op de plankkaart.

	Registratienummer dienst: 08/B474 Behandelaar: R.Meijer	Raadsvergadering van: raadsstuk 0090	dd-mm-ijj pagina 8
---	--	---	-----------------------

Aan de tabel in het renvoi van de plankaart wordt de nieuwe categorie WI VIII toegevoegd.

Mede in verband met de toevoeging van een nieuwe categorie woningen, laagbouw, wordt de bestemming op de plankaart van diverse bouwblokken in het deelgebied Kaar en Vleugel herzien :

Van Kaar 1 t/m 22 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
Van Kaar 35 t/m 48 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
Van Kaar 57 t/m 64 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
Van Vleugel 19 t/m 53 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
Van Vleugel 71 t/m 93 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
Van Vleugel 18 t/m 40 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
Van Vleugel 1 t/m 17 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
Van Vleugel 65 t/m 76 wordt de bestemming gewijzigd van WI VII in WI VIII;
Van Vleugel 54 t/m 84 wordt de bestemming gewijzigd van WI II in WI VII;
Van Schakelweg 24 t/m 40 wordt de bestemming gewijzigd van WI VII in WI II;
Van Kruisnetlaan 104 t/m 114 wordt de bestemming WI II gewijzigd in WI VII;
Van Kruisnetlaan 124 t/m 134 wordt de bestemming WI VII gewijzigd in WI II.

A 3

Gebleken is dat de nieuwbouw woningen aan de Brasemstraat een optionele uitbreiding van 2,4 meter diep niet is meegenomen. Voorgesteld wordt dit op de plankaart als volgt te herstellen:
de 4 bouwblokken met de bestemming "woningen, laagbouw III" aan de oostzijde van de Brasemstraat krijgen een extra diepte van 2,4 meter.

A 4

Rijkswaterstaat heeft de gemeente er opmerkzaam op gemaakt dat de Beleidslijn Grote Rivieren inmiddels van kracht is op het buitendijkse deel van het plangebied. In de beleidslijn is opgenomen dat de oppervlakte van bestaande bebouwing eenmalig maximaal 10% mag worden uitgebreid. In het onderhavige plan is deze beleidsregel alleen van toepassing op de buitendijkse woningen aan de Herikweg.
In verband hiermede stellen wij voor de planvoorschriften als volgt aan te passen:

Aan artikel 8 lid 2.4 toevoegen de volgende tekst:

"De buitendijks gelegen woningen aan de Herikweg 950 t/m 954 met de bestemming woningen, laagbouw V mogen eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid van het bestaande grondoppervlak ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan."

In artikel 14 wordt lid 2 onder c.1 als volgt herschreven:

"1 niet meer dan 50% van het oppervlak van de achtertuin bebouwd mag worden, met die beperking dat aanbouwen en bijgebouwen van de buitendijkse woningen aan de Herikweg 950 t/m 954 eenmalig met slechts 10% mogen worden uitgebreid van het bestaande grondoppervlak ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

Verder merkt Rijkswaterstaat op dat de gemeente in de Visserijgriend een getijdengeultje wil aanleggen, doch dat het plan daarover niets zegt.

Hieromtrent merken wij op dat het de bedoeling is in de Visserijgriend langs de Oude Maas een getijdengeul aan te leggen. In concreto gaat het om de verbreding van een bestaande teensloot en de verbinding ervan met de Oude Maas, zodat grote delen van de Visserijgriend opnieuw onder invloed van het getij komen.

Het initiatief om een getijdengeul aan te leggen betreft een samenwerking tussen Rijkswaterstaat, het Zuid-Hollands landschap, de Stichting Ark, Gemeentewerken Rotterdam en de deelgemeente Hoogvliet.



Registratienummer dienst: 06/8474
Behandelaar: R. Meijer

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 9

Eerst zullen de nodige vergunningen / ontheffingen verleend moeten zijn. De betrokken partijen verzorgen de aanvraag ervan, zoals de ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, alsmede de ontheffing op grond van de Keur van het waterschap, de vergunning op grond van de Wet Bodembescherming en de Wet Bescherming Rijkswaterstaatwerken, alsmede de aanlegvergunning op grond van het bestemmingsplan.

De aanleg van de getijdengeul is in september 2008 gestart.
Het bovenstaande is toegevoegd aan de toelichting.

A 5

Aan de Barbeelsingel 10 is een woningbouwplan in voorbereiding, bestaande uit 2 gebouwen in 2 bouwlagen. Op de begane grond van een van deze gebouwen wordt de huisvesting mogelijk gemaakt voor licht verstandelijk gehandicapten, alsmede ruimte voor hun begeleiders. Deze ontwikkeling was niet voorzien in het ontwerpbestemmingsplan, zodat voorgesteld wordt dit alsnog mogelijk te maken door aanpassing van de voorschriften:

Aan het eerste lid van artikel 5 (woondoeleinden 3) wordt een sub l. toegevoegd, luidende:

"l. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond aan de Barbeelsingel 10.

Aan het tweede lid van artikel 5 wordt een lid 2.5 toegevoegd, luidende:

"2.5 Niet meer dan 2000 m² maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan."

A 6

Naar aanleiding van de zienswijze verwoord onder punt 2.9, merken wij op een werkruimte van 200 m² in een woning voldoende te vinden.

Wij stellen voor in het tweede lid van artikel 2A de minimum grootte van de woning te stellen op 100 m², teneinde te voorkomen dat het wonen te zeer ondergeschikt wordt aan het werken.

Daarnaast wordt voorgesteld om in het eerste lid onder a. de toevoeging "(met een maximum van 70 m²)" te schrappen, omdat in de praktijk gebleken is dat dit bij grote woningen een beletsel vormt voor de bedrijfsvoering. Van belang is dat het bepaalde dat niet meer dan 30% van het oppervlak van de woning voor werkdoeleinden mag worden gebruikt, garandeert dat de woning in overwegende mate in gebruik blijft als woning.

Tot slot stellen wij voor de functie werkwoning toe te voegen aan de bestemmingsregeling voor de Campuslocatie (artikel 4 – woondoeleinden 2). Dit leidt tot de volgende aanpassing van de voorschriften:

Ten aanzien van artikel 2A :

- a) aan de eerste alinea van het tweede lid toevoegen de tekst: "met een oppervlak van tenminste 100 m²".
 - b) in het eerste lid onder a. schrappen de tekst "(met een maximum van 70 m²)".
- In artikel 4 lid 1a. en lid 2.1 de functie "woningen" aanpassen tot "woningen / werkwoningen".

A 7

Gebleken is dat aan de Alverstaat het hoogbouwgedeelte in de bestemming "bijzonder woongebouw" 1,5 meter meer ruimte in beslag zal nemen dan op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is getekend.

Voorgesteld wordt om het hoogbouw gedeelte (maximum bouwhoogte 38 meter) op de plankaart in oostelijke richting te vergroten door de hoogtescheidingslijn 1,5 meter te verschuiven.

Verder is het nodig gebleken de bestemming "bijzonder woongebouw" 1,5 meter te verbreden aan de zijde van de Posweg ten koste van de bestemming "groen".

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R. Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 10
---	---	---	-------------------------

A 8

Bij de voorbereiding van de stedenbouwkundige plannen voor het Campusterrein (bestemmingvlek Woningen 2) is gebleken dat er geen behoefte bestaat aan een maximum bouwhoogte van 38 meter. Volstaan kan worden met een maximum bouwhoogte van 26 meter.

Voorgesteld wordt de plankaart in die zin aan te passen dat voor de gehele Campuslocatie een maximum bouwhoogte van 26 meter zal gelden.

A 9

In de archeologiebepaling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gewerkt met een verbodsbepaling en vrijstellingsmogelijkheid voor bouwwerken in andere bestemmingen dan archeologie. Dit brengt hoge administratieve lasten met zich mee door de noodzaak steeds met vrijstellingen te werken; dit betekent de ter inzage legging van stukken, met de mogelijkheid van indienen van zienswijzen e.d.

Op grond van de wijziging van de Monumentenwet 1988 ten behoeve van de archeologische monumentenzorg, welke wetswijziging op 1 september 2007 in werking is getreden, kunnen in een bestemmingsplan archeologische voorschriften worden opgenomen ten aanzien van de afgifte van bouw- en aanlegvergunningen. In verband hiermede wordt voorgesteld artikel 26 van de voorschriften te vervangen door de volgende tekst :

Artikel 26 – Archeologisch waardevol gebied (A / B)

Bestemmingsregeling

1. De gronden, aangewezen voor “archeologisch waardevol gebied (A / B)”, zijn bestemd voor:
 - a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden,
 - b. de bestemming welke vermeld is op de plankaart.

Bouwregeling

2. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager om een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige (Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam) 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 bouwvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in lid 3.
- 2.1 Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet de volgende voorschriften 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.

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meljer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 11
---	--	---	-------------------------

- Aanlegvergunning
3. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de hierna onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die :
- dieper reiken dan 2 meter boven NAP en die tevens een terreinoppervlak vanaf 100 m² beslaan (gebied A op de plankaart archeologie);
 - dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan (gebied B op de plankaart archeologie).

Het betreft:

- 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.

Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

- 3.1 Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.
- 3.2 Aan een aanlegvergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige."

Aangezien het aanlegvergunningvereiste thans opgenomen is in lid 3 (i.p.v. 4) dient in artikel 33 (strafbepaling) in plaats van 26 lid 4 gelezen te worden 26 lid 3).

A 10

Voor de vlek met de bestemmingen "maatschappelijke voorzieningen I / II" aan de Aalreep bestaan plannen om hier in de toekomst een brede school te vestigen. In verband hiermede is het niet wenselijk voor deze locatie het onderscheid in MV I / II te handhaven.

Voorgesteld wordt dan ook om op de plankaart de gehele vlek de bestemming "maatschappelijke voorzieningen I" te geven, met een maximum bouwhoogte van 15 meter en een maximum bebouwingspercentage van 50.

A 11

Voorgesteld wordt de laatste zin van artikel 30A lid 2 te schrappen, omdat in het overgangsrecht met betrekking tot de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat ten aanzien van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening het recht zoals dat gold voor het tijdstip van

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadstuk 0000	dd-mm-jjj pagina 12
---	--	--	------------------------

inwerkingtreding van deze wet van toepassing blijft ten aanzien van een wijzigingsplan, waarvan het ontwerp binnen een jaar na dat tijdstip ter inzage is gelegd. Gelet op het tijdsverloop sinds 1 juli 2008 (tijdstip inwerkingtreding nieuwe Wet ruimtelijke ordening), zullen ontwerp wijzigingsplannen op basis van dit bestemmingsplan zo goed als zeker onder de werking van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening vallen, zodat hiervoor geen goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten nodig is.

A 12

In het tweede lid van artikel 30 (algemene vrijstellingen) is de termijn voor het indienen van zienswijzen gesteld op 6 weken. Voorgesteld wordt dit te bekorten tot 2 weken, teneinde het maatschappelijk ongemak van (onnodig) lange termijnen te voorkomen. Voor ondergeschikte ingrepen als hier aan de orde wordt deze kortere termijn voldoende geacht. Opgemerkt wordt dat ook in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening alleen de termijn voor ter inzage legging van ontwerp uitwerkingsplannen en ontwerp wijzigingsplannen op 6 weken wordt gesteld.

A 13

In diverse voorschriften is bij de vrijstellingsbepalingen abusievelijk vergeten een procedurevoorschrift toe te voegen. Voorgesteld wordt alsnog de volgende tekst toe te voegen:

"Alvorens vrijstelling te verlenen stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om vrijstelling te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking."

Deze tekst wordt toegevoegd aan artikel 2A als lid 3.2, aan artikel 4 als lid 4.2, aan artikel 5 als lid 4.2, aan artikel 6 als lid 4.2, aan artikel 7 als lid 4.2, aan artikel 9 als lid 3.1, aan artikel 11 als 4.1, aan artikel 13 als lid 3.1, aan artikel 14 als lid 4.2, aan artikel 21 als lid 2.3, aan artikel 21A als lid 2.3, aan artikel 22 als lid 3.1 en aan artikel 24 als lid 3.1.

A 14

In de praktijk is gebleken dat de wens bestaat bijgebouwen in de achtertuin te plaatsen die breder zijn dan de toegestane maximum breedte van 3 meter. De reden hiervan is dat er dan smalle reststroken overblijven tot de erfgrans of tot bouwwerken op het nabuurerf, welke in feite niet zinvol meer bruikbaar zijn. In zo'n geval zou een grotere breedte van het bijgebouw mogelijk moeten zijn, zodat er geen onbruikbare reststroken overblijven.

Dit leidt tot het voorstel onderstaande tekst toe te voegen aan artikel 14 (tuin):

- 4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.c onder 2 in die zin dat een aanbouw aan de zijgevel breder mag zijn dan 3 meter, ingeval hiermee voorkomen kan worden dat er een onbruikbare ruimte resteert tot de erfgrans.

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R. Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 13
---	---	---	-------------------------

Voorstel:

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor:

- I. de zienswijzen van beide reclamanten (VROM-inspectie regio zuidwest en Woonbron Hoogvliet) in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 1.2, 2.11, gedeeltelijk gegrond zienswijze nummer 2.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt III bedoelde aanpassingen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A.H.P. van Gils

De burgemeester,

I.W. Opstelten

	Registratienummer dienst: 08/B474 Behandelaar: R. Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-ijj pagina 14
---	---	---	------------------------

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2008;
(raadsvoorstel nr. 08/8474);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" met ingang van 21 december 2007
t/m 31 januari 2008 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het raadsvoorstel hun zienswijzen
kenbaar hebben gemaakt;

dat reclamanten binnen de wettelijke termijn hun zienswijzen hebben ingediend;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van
burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het
(gedeeltelijk) gegrond verklaren van de in hun voorstel genoemde zienswijzen en het
ongegrond verklaren van overige zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het
gegrond verklaren van zienswijzen van reclamanten, als die welke voortvloeien uit het
ambtshalve voorstel, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985;

Besluit:

- I. de zienswijzen van beide reclamanten (VROM-inspectie regio zuidwest en Woonbron
Hoogvliet) in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 1.2, 2.11, gedeeltelijk gegrond
zienswijze nummer 2.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals
aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" vast te stellen, met inachtneming van de
onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en
als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

K.D. Handstede

I.W. Opstellen

	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 0000	dd-mm-jjjj pagina 15
---	--	---	-------------------------

16 c

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2008;
(raadsvoorstel nr. 08/8474);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" met ingang van 21 december 2007
t/m 31 januari 2008 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding hiervan de reclamanten genoemd in het raadsvoorstel hun zienswijzen
kenbaar hebben gemaakt;

dat reclamanten binnen de wettelijke termijn hun zienswijzen hebben ingediend;

dat de zienswijzen van reclamanten samengevat zijn weergegeven in het voorstel van
burgemeester en wethouders;

dat hij de motivering van het college, vermeld in hun voorstel, welke dient te leiden tot het
(gedeeltelijk) gegrond verklaren van de in hun voorstel genoemde zienswijzen en het
ongegrond verklaren van overige zienswijzen tot de zijne maakt;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen, zowel die naar aanleiding van het
gegrond verklaren van zienswijzen van reclamanten, als die welke voortvloeien uit het
ambtshalve voorstel, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

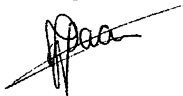
gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985;

Besluit:

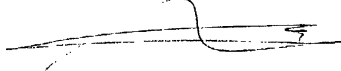
- I. de zienswijzen van beide reclamanten (VROM-inspectie regio zuidwest en Woonbron
Hoogvliet) in behandeling te nemen;
- II. gegrond te verklaren de zienswijzen nummers 1.1, 1.2, 2.11, gedeeltelijk gegrond
zienswijze nummer 2.1 en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- III. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals
aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
- IV. het bestemmingsplan "Hoogvliet Maasranden" vast te stellen, met inachtneming van de
onder punt III bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en
als zodanig gewaarmerkte plankaart, voorschriften en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 maart 2009.

De griffier,

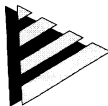


De voorzitter,



	Registratienummer dienst: 08/8474 Behandelaar: R.Meijer	raadsvergadering van: raadsstuk 2008-4054	19-03-2009 pagina 15
---	--	--	-------------------------

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 15 juni 2009
nr. PZH-2009-495402



schaal 1 : 3000

GEMEENTE ROTTERDAM
BESTEMMINGSPLAN
HOOGVLIET MAASRANDEN

HUISNUMMERKAART

VERKLARING



TOPOGRAFISCHE TOESTAND



PLANGRENS

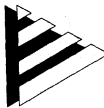


GEEMEENTEGRENS TEVENS PLANGRENS

Uitbreidingsmogelijkheden t.a.v. dakopbouw en dakkapel

Bestemming	Voorbeeld
WI I	
WI II	
WI III	
WI IV	
WI V	
WI VI	
WI VII	
WI VIII	

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 15 juni 2009
nr. PZH 12009-455402



schaal 1 : 3000

GEMEENTE ROTTERDAM

BESTEMMINGSPLAN

HOOGVLIET MAASRANDEN

PLANKAART



Gemeente Rotterdam
dS+V

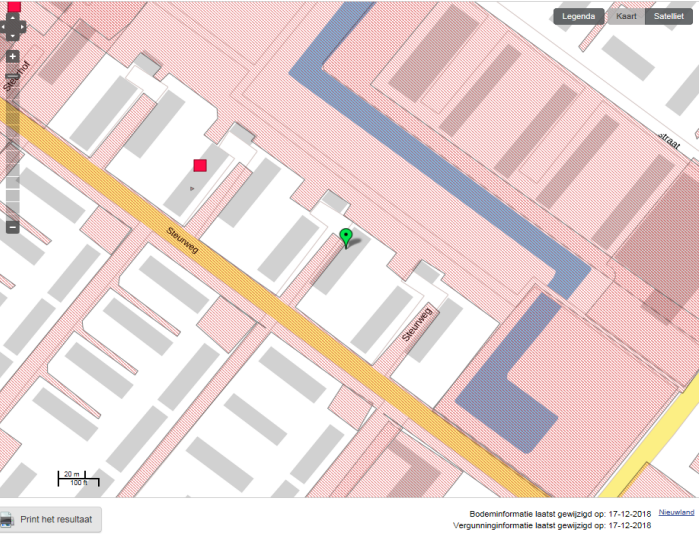
BESTEMMINGSPLAN

Hoogvliet Maasranden

Bijlage

43790_Opgave bodeminformatie.pdf

Opgave bodem: Steurweg 146 te Hoogvliet



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

1.

Posweg, Steurweg e.o.

Adres	Posweg, Steurweg e.o. Posweg Hoogvliet Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolg	Voldoende onderzocht

Besluiten

Datum	Besluit	Status	Document
08-08-2017	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief	9999337891
07-08-2017	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief	9999337233

Rapporten



- [Basis](#)
- [Details](#)

	Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau		Rapportnummer	
1	30-05-2017	Verkennd onderzoek NEN 5740			9999310772	
2	10-01-2014	Verkennd onderzoek NEN 5740	Stadsontwikkeling		9999312738	
	Asbest	Vervolg	Max. overschrijding grond	Max. overschrijding grondwater	Max. overschrijding samenstellingswaarden Besluit bodemkwaliteit	Max. overschrijding bodemkwaliteitskaart
1	Afwezig	Voldoende onderzocht	>AW	>S		
2	Niet onderzocht	Voldoende onderzocht				

2.

Brasemstaat / Alverstraat (Park Meeuwenweide)

Adres	Brasemstaat / Alverstraat (Park Meeuwenweide) Brasemstraat / Alverstr. Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolg	Voldoende onderzocht

Besluiten



Datum	Besluit	Status	Document
20-11-2008	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief	21270398

Rapporten



- [Basis](#)
- [Details](#)

	Datum	Soort onderzoek		Adviesbureau	Rapportnummer	
1	24-10-2008	Avr (aanvullend rapport)		Ingenieursbureau GW	21271309	
2	15-09-2008	Verkennd onderzoek NEN 5740		Ingenieursbureau GW	21271309	
	Asbest	Vervolg	Max. overschrijding grond	Max. overschrijding grondwater	Max. overschrijding samenstellingswaarden Besluit bodemkwaliteit	Max. overschrijding bodemkwaliteitskaart
1						
2			>AW			

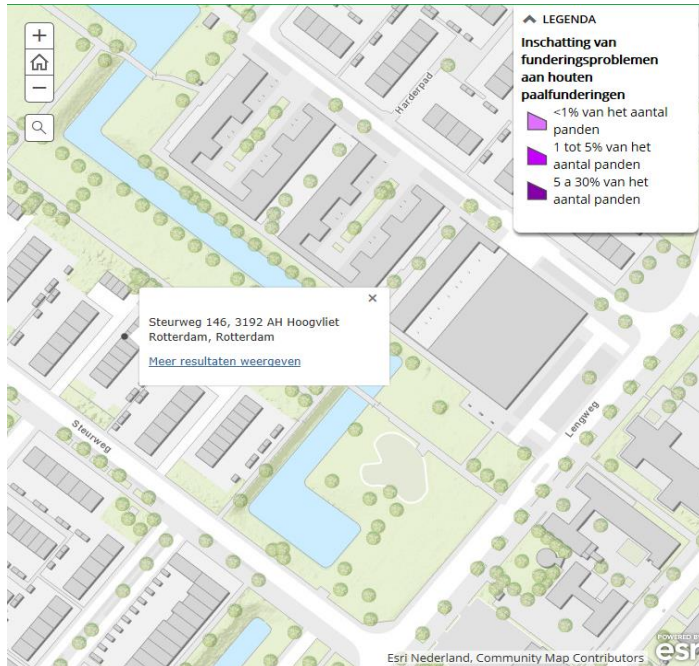
(Historische) bedrijfsactiviteiten 

Bedrijf	Beginjaar	Eindjaar
onverdachte activiteit	onbekend	heden

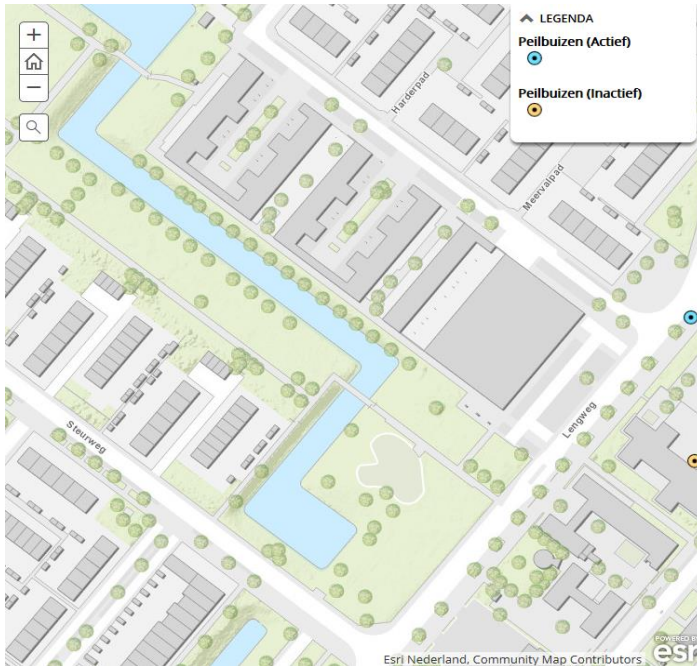
Bijlage

43790_Opgave fundering.pdf

Opgave fundering: Steurweg 146 te Hoogvliet







De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart:

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

Bijlage

43790_Opgave zelftoets.pdf

maandag 17 december 2018

Ik wil (ver)bouwen

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

Getoonde informatie kunt u opslaan als pdf-document.

Uw locatie:

Steurweg 146
3192AH, Rotterdam

Uw activiteiten:

• Overige veranderingen

Bestemmingsplan

Plannummer: 584

Plannummer	584
Soort plan	Bestemmingsplan
Naam plan	Hoogvliet Maasranden
Vaststeldingsdatum	19-3-2009
Datum onherroepelijk	21-8-2009
Plankaart	Klik hier
Voorschriften	Klik hier
Ruimtelijkeplannenpuntnl	Klik hier

Plannummer: 1097

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

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

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

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

Overige veranderingen

Aan het bestemmingsplan moet worden getoetst.

Parkeren

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

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

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

Overige veranderingen

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

Welstandsnota

Welstandsnota 2012: Gebiedstype Stempel- en strokenbouw

Gebiedstype	Stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau	Regulier
Vaste en aanvullende gebiedscriteria	Klik hier
Sneltoetscriteria	Klik hier

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

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

Overige veranderingen

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

Stadsverwarming

Stadsverwarmingskaart

Gebied	Stadsverwarmingsgebied
Toelichting	Klik hier

Energiebedrijf

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

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

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

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

Overige veranderingen

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

Monumenten

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

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

Geluid

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

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

[Geluidsbelastingskaart Rotterdam 2017](#)

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

Heeft u hierover inhoudelijke vragen?

Dan kunt u contact opnemen met de afdeling bouwfysica per e-mail:

bouwfysicaso@rotterdam.nl,

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

Overige veranderingen

Neem contact met ons op.

Bodem

Rapport AA059931406 (Posweg, Steurweg e.o.)

Locatiecode	AA059931406
Locatiennaam	Posweg, Steurweg e.o.
wbb_code	
Straatnaam	Posweg Hoogvliet Rotterdam
Huisnummer	
Letteraanduiding	
Plaatsnaam	
Type onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740
Datum rapport	2014-01-10
Opdrachtnummer	9999312738
Referentienummer	DCMR
RapportID	139779521
Meer info	Klik hier

Rapport AA059931406 (Posweg, Steurweg e.o.)

Locatiecode	AA059931406
Locatiennaam	Posweg, Steurweg e.o.
wbb_code	
Straatnaam	Posweg Hoogvliet Rotterdam
Huisnummer	
Letteraanduiding	
Plaatsnaam	
Type onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740
Datum rapport	2017-05-30
Opdrachtnummer	9999310772
Referentienummer	DCMR en Gemeente
RapportID	139779522
Meer info	Klik hier

Aanvullende informatie:

Van verontreinigde grond is sprake als in de bodem meer dan normaal schadelijke stoffen zitten. Een verkennd bodemonderzoek kan een verplicht onderdeel van de

vergunningaanvraag zijn als u wilt (ver)bouwen. Een bodemrapport mag niet ouder zijn dan 5 jaar.

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

U hoeft geen bodemrapport aan te leveren als:

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

Overige veranderingen

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

Hoofdstuk Reclame (niet voor uw werkzaamheden van toepassing)

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

Vergunning woningvorming

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

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

Overige veranderingen

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

Overig

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

Overige veranderingen

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

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

Bijlage

43790_(UITTREKSEL) vaststelling veilingvoorwaarden Steurweg 146 te Hoogvliet Rotterdam.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2018.001047.01

(UITTREKSEL)

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

inzake de veiling van de Steurweg 146 te Hoogvliet / Rotterdam

Heden, vier januari tweeduizend negentien, verscheen voor mij, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam: mevrouw mr. Petra van Biezen, geboren te Rotterdam op zestien juni negentienhonderd vijfenzeventig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, die verklaarde te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Intrum Nederland B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3824 MG Amersfoort, Spoetnik 20 (postadres: 2750, 3800 GJ Amersfoort), ingeschreven het handelsregister van de Kamers van Koophandel voor Midden-Nederland onder dossiernummer 05025428, handelende als gevolmachtigde van de naamloze vennootschap: **ABN AMRO Bank N.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1082 PP Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 10, ingeschreven in het handelsregister te Amsterdam onder nummer 34334259, hierna ook te noemen: de "bank", "hypotheekhouder" of de "verkoper".

Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. De volmacht, waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen persoon verklaarde het navolgende.

I. INLEIDING

A. REGISTERGOED

De verschenen persoon verzocht mij, notaris, over te gaan tot vaststelling van de bijzondere veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van

het navolgende registergoed:
het woonhuis met tuin en verder toebehoren, staande en gelegen te 3192
AH **Hoogvliet** (gemeente Rotterdam) aan de **Steurweg 146**, kadastraal
bekend gemeente **Hoogvliet**, sectie **D**, nummer **3153**, groot één are en tien
centiare (1 a 10 ca);
alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het
Burgerlijk Wetboek.
Het hiervoor omschreven registergoed wordt in deze akte aangeduid als
"het registergoed".

B. EIGENAAR

Dit registergoed is eigendom van/behoort toe aan.. enzovoorts.
Gemeld registergoed is door de eigenaar verkregen door een akte van
levering op zevenentwintig januari tweeduizend zeventien voor mr. G.
Venekamp, notaris te Papendrecht, verleden en waarvan een afschrift is
ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de
Openbare Registers op dertig januari tweeduizend zeventien in deel 69968
nummer 128, juncto een akte van proces-verbaal met betrekking tot
verbetering op één februari tweeduizend zeventien voor mr. G. Venekamp,
notaris te Papendrecht, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven
in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers
op één februari tweeduizend zeventien in deel 70005 nummer 21;
in voormelde akte van levering is kwijting verleend voor de betaling van de
koopsom en afstand gedaan van het recht om ontbinding van de
betreffende overeenkomst te vorderen.

C. RECHT VAN HYPOTHEEK EN PANDRECHTEN

Blijkens een akte op zevenentwintig januari tweeduizend zeventien voor
mr. M. Venekamp, notaris te Papendrecht, en waarvan een afschrift is
ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de
Openbare Registers op dertig januari tweeduizend zeventien in deel 70986
nummer 16, is ten behoeve van de bank het recht van hypotheek gevestigd
op het hiervoor omschreven registergoed en zijn ten behoeve van de bank
de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de
hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek (het Burgerlijk
Wetboek hierna te noemen: 'BW').

Deze akte strekt tot zekerheid voor de in de hypotheekakte vermelde
geldlening ten laste van de eigenaar, met rente en kosten, alsmede al wat de

eigenaar uit welken hoofde ook mocht schuldig zijn of worden aan de bank, volgens de gevoerde administratie van de bank.

Van het bestaan van de schuld van de eigenaar aan de bank blijkt uit voormelde hypotheekakte, alsmede eventuele separaat door de eigenaar ten behoeve van de bank getekende onderhandse akte(n) van geldlening en/of krediet en de administratie van de bank.

In voormelde hypotheekakte is bedongen dat de bank bevoegd is de hiervoor bedoelde roerende zaken in de zin van artikel 3:254 BW tezamen met het hiervoor omschreven registergoed volgens de voor het recht van hypotheek geldende regels executoriaal te verkopen.

Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag en de in artikel 3:254 BW bedoelde roerende zaken zijn niet belast met eerdere pandrechten en/of beslagen, anders dan hiervoor gemeld.

Op voormelde hypotheekstelling zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin vermelde Algemene Voorwaarden.

Als gevolg van wanbetaling door de eigenaar jegens de bank, is - ondanks de nodige aanmaningen van de bank - de totale door de hypotheek gedekte vordering direct opeisbaar geworden.

De opeising door de bank heeft niet tot betaling geleid.

Door het ingetreden verzuim is de bank bevoegd gebruik te maken van het haar als hypotheekhoudster toekomende recht van parate executie, volgens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, zoals omschreven in voormelde hypotheekakte.

D. VOORAFGAANDE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, met verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hierna te noemen: "Rv"), waaronder:

- aanzegging van de executie aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 544;
- aanzegging van de executie aan de huurder van de woning, tegen wie de bank het huurbeding kan invoeren casu quo dit overlaat aan koper, in verband waarmee de bank een daartoe strekkend verzoekschrift heeft ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de veiling en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 515;

- aankondiging van de veiling bij executie door vermelding op één of meer websites en dagbladadvertentie, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de veiling, volgens artikel 516.

Van voormelde aanzegging blijkt uit het aan deze akte te hechten exploit.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van de akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'. Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. **De veiling van het registergoed zal plaatsvinden door middel van:** een Zaal-/Internetveiling.
2. **Wijze van veilen**
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.
Dit gebeurt na elkaar in één zitting op **zes februari tweeduizend negentien** om circa dertien uur dertig minuten, in het Vendu

Notarishuis, gevestigd aan de Kipstraat 54 te Rotterdam.
De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website, in casu zijnde: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen de Website.

3. Voorbehoud recht van beraad / akte de command

Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Akte de command

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 van de AVVE heeft een Bieder **niet** het recht te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.

4. Inzetspremie

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

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 geldt het navolgende:

- De inzetspremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.
- Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetspremie met de koopprijs verrekend.
- In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE vervalt het recht op een inzetspremie in geval van intrekking na de inzet alsook ingeval dat niet tot gunning wordt overgegaan.

5. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 17 sub 13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

6. Waarborgsom ná gunning

Verkoper verlangt betaling van een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs. Voor zover de waarborgsom nog niet is betaald op grond van het onder 5 bepaalde (waaronder ook valt het geval dat een aangehouden internetborg geblokkeerd blijft als (deel)betaling van de waarborgsom zoals beschreven onder 17), moet deze worden betaald uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

Op de door de koper verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting moet een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs worden betaald uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

7. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid van de koper om krachtens de wet in aanmerking te komen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting, doch dit is voor rekening van de koper.

8. Eigenaarslasten

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

- onroerendezaakbelasting: éénhonderdvierenveertig euro en vijfentwintig eurocent (€ 144,25) per jaar;
- rioolheffing: éénhonderdachtennegentig euro en twintig eurocent (€ 198,20) per jaar;
- waterschapslasten: zestig euro en éénenvijftig eurocent (€ 60,51) per jaar.

De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door

de diverse instanties opgegeven bedragen.

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

9. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. Het is niet bekend dat er eigenaarslasten voor het registergoed zijn, welke nog niet zijn betaald en waarvan de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper zouden komen.
- 2a. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de Notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - d. de kosten van ontruiming.
- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 6 van deze voorwaarden.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de door de gemeente Rotterdam middels de internetsite www.rotterdam.nl/wonen-leven/bouwen/ (zelftoets) beschikbaar gestelde informatie, waarvan een gedeelte aan deze akte zal worden gehecht.

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

11. Gebruik bij de eigenaar?

Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen de dato tweeëntwintig oktober tweeduizend achttien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

12. Gebruik bij derden?

1. Volgens voormelde opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er naast de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk

Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

De verkoper heeft de benodigde toestemming voor de ontruiming conform 3:264 lid 5 Bw juncto 549 lid 1 Rv van de op het onderhavige adres verblijvende onbekende (onder) huurders/personen aangevraagd bij de Voorzieningenrechter.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- het huurbeding is toegewezen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
- alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
- het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
- de procedure tot het verkrijgen van het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlot niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
- het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.

3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het registergoed het

- gebruik heeft van het registergoed.
4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
 5. Indien voormeld verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek zou worden afgewezen, wordt het registergoed geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst. De rechten en plichten uit de huur gaan dan op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.
 6. In vervolg op het bepaalde in artikel 12 lid 5 (afwijzing van voormeld verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek) geldt het navolgende. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
- geen aanspraak jegens de verkoper;

- wordt Koper er uitdrukkelijk op gewezen dat indien de huurder een waarborgsom heeft gestort, Koper er rekening mee dient te houden dat Koper deze waarborgsom bij het eind van de huurovereenkomst aan de huurder dient te voldoen;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
7. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, waarvan een kopie aan de akte zal worden gehecht, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen of in de Basisregistratie Kadaster. Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Asbest

In voormelde akte van verkrijging op zevenentwintig januari tweeduizend zeventien voor mr. G. Venekamp, notaris te Papendrecht, verleden is onder andere het navolgende woordelijk opgenomen: *"Aan koper is bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt, dit betreft de mogelijke aanwezigheid van asbest in de grond van de kruipruimte"*.

Een en ander komt voor rekening en risico van de koper.

Bouw- en woningtoezicht

Voor zover bij de bank bekend rusten er op het registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.

Bodeminformatie

Volgens opgave van de gemeente Rotterdam / Milieudienst Rijnmond (DCMR) er is bodeminformatie met betrekking tot het onderhavige perceel casu quo nabij gelegen percelen bekend; een gedeelte van deze door gemeente Rotterdam/Milieudienst Rijnmond (DCMR) middels internet beschikbaar gestelde informatie zal aan deze akte worden gehecht en is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl. en/of www.openbareverkoop.nl en is tevens volledig in te zien op de internetsite dcmr.gisinternet.nl.

Fundering

De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart: <http://www.rotterdam.nl/funderingsloket>. Een gedeelte van de door de gemeente Rotterdam/funderingsloket beschikbaar gestelde informatie omtrent de fundering van het onderhavige registergoed zal aan deze akte worden gehecht, is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl. en/of www.openbareverkoop.nl en tevens volledig in te zien op de internetsite www.rotterdam.nl/funderingsloket. Een en ander komt voor rekening en risico van de koper.

Aantal kamers

Volgens opgave van de Vastgoedscanner (DataLand) heeft het registergoed vier (4) kamers. Het is echter niet bekend of dit correct is, wellicht heeft het registergoed feitelijk drie (3) kamers. Een en ander komt voor rekening en risico koper.

Energie label

Volgens de website: <https://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel> heeft het onderhavige registergoed het energielabel B, welk label geldig is tot twintig juni tweeduizend éénnentwintig.

Onderzoekplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

Diversen

Iedere belangstellende wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites www.notarishuis.com en/of www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl te raadplagen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen.

Koper wordt nadrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 15 van de AVVE.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt -voorzover bij verkoper bekend- verwezen naar:

- A. de akte verleden op tien december negentienhonderd achtenzestig voor P.G. Hoek, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien december negentienhonderd achtenzestig in het register Hypotheken 4, deel 3926 nummer 32, waarin woordelijk staat vermeld:

- "4. a. *dat de grond door en voor rekening van de koopster op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze van de aangrenzende grond der Gemeente moet worden afgescheiden en te allen tijde afgescheiden worden gehouden, zullende, zo de koopster in gebreke mocht blijven, de Gemeente – ook zonder rechterlijke tussenkomst – zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de koopster aan de Gemeente verschuldigde van haar te vorderen;*
- b. *dat, indien een boven het terrein uitstekende afscheiding tussen de verkochte grond en het openbaar plantsoen wordt toegepast, deze afscheiding niet hoger mag zijn dan vijftig centimeter; deze maximummaat geldt niet wanneer de afscheiding uit een levende haag bestaat;*
- c. *dat de kleur van het schilderwerk aan van de openbare*

- weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;
5. dat, bij niet-nakoming van de sub 4 gestelde voorwaarden, de koopster voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van achtduizend gulden (f8.000,00) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;
 6. dat, ongeacht of het sub 7 bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub 4 op de koopster gelegde verplichtingen op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke verkrijger door wie een of meer van deze voorwaarden niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de sub 5 bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is.;
 7. dat bij elke verdere overdracht van het verkochte moeten in elke akte van overdracht de sub 4, 5 en 6 gestelde voorwaarden aan de verkrijger worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard, op straffe van een boete van tachtigduizend gulden (f80.000,00) verschuldigd ten bate van de gemeentekas door de overdragende partij die dit verzuimt (ingeval van meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren) te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub 7 gestelde voorwaarde zal op straffe van eenzelfde boete van tachtig duizend gulden (f 80.000,00) ten

bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoeven bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte aan de verkrijger moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard;"

- B. een akte van levering op zes november tweeduizend vijftien, verleden voor Mr F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes november tweeduizend vijftien, in register hypotheek 4, in deel 67153, nummer 96, waarin woordelijk staat vermeld:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het bepaalde in de gesloten danwel alsnog te sluiten koopovereenkomsten ter zake van het project waartoe het verkochte behoort, worden hierbij - en voor zover ter zake van bedoeld project reeds overdrachten hebben plaatsgevonden zijn bij die eerdere overdrachten - gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden.

Erfdienstbaarheden handhaving bestaande toestand tussen de percelen

Ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Hoogvliet, sectie D nummers 3152 en 3154 anderzijds worden hierbij gevestigd en aanvaard over en weer, als dienende en heersende erven de erfdienstbaarheden, houdende de verplichting om te dulden dat de toestand, waarin die percelen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, zonodig in stand wordt gehouden en vernieuwd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage) gootwater door gemeenschappelijke hemelwaterafvoeren, rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalkingen en inankeringen, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven zowel door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaaring van die erfdienstbaarheden mocht plaats hebben. Deze erfdienstbaarheden houden mede de verplichting in voor de eigenaar van een dienend erf om toe te staan dat op of in het dienend erf de nodige werkzaamheden aan

de betreffende voorzieningen worden uitgeoefend.

Erfdienstbaarheid van voetpad Steurweg 144 tot en met 168 (even)

Met betrekking tot het pad gelegen aan de Steurweg 144 tot en met 168 (even), kadastraal bekend gemeente Hoogvliet, sectie D, nummers 3152 (gedeeltelijk), 3153, 3154, 3123, 3164, 3163, 3129, 3130, 3091, 3137, 3086, 3144 en 3125 wordt hierbij gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid van voetpad zulks ten behoeve en/of ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en/of ten laste van alle overige aan bedoeld pad gelegen - thans nog bij de verkoper verblijvende - percelen anderzijds, kadastraal bekend als voormeld.

1. Deze erfdienstbaarheid kan niet anders worden uitgeoefend dan in overeenstemming met de ligging van het pad op de dienende erven en de ligging van ieders erf, om te komen van en te gaan naar de openbare straat, langs de kortste weg en op de minst bezwarende wijze, te voet, met aan de hand gevoerde rijwielen, motorrijwielen (met afgezette motor) en dergelijke, met kinderwagens, kruiwagens en dergelijk eenvoudig voertuig.
2. Het onderhoud van voormeld pad komt gezamenlijk en voor gelijke delen voor rekening van de eigenaars van elk van de betreffende heersende en dienende erven welke daadwerkelijk vanaf eigen terrein een aansluiting hebben op het pad.
3. Beslissingen omtrent het onderhoud van het voetpad worden door de betreffende onderhoudsplichtige eigenaars in onderling overleg genomen; indien daaromtrent geen overeenstemming tussen de eigenaren bestaat zal de meerderheid van de eigenaren - waarbij per woning één eigenaar wordt gerekend - bevoegd zijn een voor alle eigenaren bindende uitspraak te doen. Koper aanvaardt de vestiging van de voorschreven erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van zijn gemeld perceel."

Een exemplaar van een akte waarin gemelde bepalingen voorkomen zal aan deze akte worden gehecht. Deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om

rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
Tevens aanvaardt koper - onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 15 van de AVVE - ook de aan het registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

16. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

17. - Internetbieden

Het bieden op onderhavige veiling kan tevens plaatsvinden via het internet, zulks overeenkomstig de daarvoor vastgestelde bijzondere veilingvoorwaarden. Koper wordt nadrukkelijk verwezen naar deze specifiek daarop van toepassing zijnde voorwaarden; de bank/verkoper en notaris sluiten elke aansprakelijkheid dienaangaande uit.

- Aanvullende voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- a. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- b. *NIV*:
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.

- c. *Handleiding*
de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl.
- d. *Registratienotararis*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
- e. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
- f. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- g. *Internetborg*:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een

- Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
 3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
 4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
 5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
 7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
 8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris

- heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld

- in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
 12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
 13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als

betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afminen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in

een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.
Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. **Ondertekening koopovereenkomst**

Direct nadat hypotheekhouder, hypotheekgever of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële goedheid overleggen.

a. **Waarborgsom**

Na aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, dient in afwijking van artikel 10 AVVE de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 AVVE uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in artikel 27 lid 3 AVVE bedoelde aanvaarding.

Mocht koper niet hebben voldaan aan voormelde voorwaarde, dan kan de hypotheekhouder alsnog besluiten om voormeld verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank in te dienen en is de koper op basis van de artikel 26 AVVE in verzuim en dient hij vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de rente te vergoeden.

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

b. **Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter**

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het

verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.

- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 12 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

c. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

d. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris. Een en ander zal niet tot enige schadeplichtigheid van verkoper leiden.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar van het hiervoor genoemde registergoed gebruik zal maken van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 van het Burgerlijk Wetboek voordat de in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gerechtelijke goedkeuring zal zijn verkregen. De overeenkomst tot verkoop zal worden ontbonden indien voor het tijdstip van de goedkeuring van de onderhandse verkoop door de voorzieningenrechter al hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt is voldaan, dan wel indien voor dit tijdstip de reden van de openbare verkoop wordt weggenomen door voldoening van de vordering(en) die tot de verkoop heeft/hebben geleid, alsmede van de reeds gemaakte kosten van executie zoals bedoeld in artikel 3:269 BW.

Het intreden van een ontbindende voorwaarde zal niet tot enige schadeplichtigheid van verkoper leiden.

e. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

f. Risico-overgang

Het bepaalde in artikel 18 AVVE is niet van toepassing. Het registergoed is voor risico van koper met ingang van de dag van de onvoorwaardelijke goedkeuring van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank. Koper is gehouden het registergoed vanaf de hiervoor genoemde dag op zijn kosten te verzekeren en verzekerd te houden op de meest uitgebreide voorwaarden.

Verzekering moet plaatshebben ten genoegen van verkoper en onder door hem goedgekeurde bepalingen. Bewijs van

verzekering moet op verzoek van verkoper binnen een door hem gestelde termijn onder berusting worden gesteld.

g. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

h. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 9.

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv, stel ik, notaris, bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden onder II en III als de voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.

BEKENDMAKING VEILINGVOORWAARDEN

1. Van de veilingvoorwaarden zal ten minste dertig dagen voorafgaande aan de verkoop:
 - aan de in artikel 517 lid 1 Rv bedoelde belanghebbenden door mij, notaris, een exemplaar worden toegezonden; en
 - een exemplaar voor het publiek ten kantore van mij, notaris, ter inzage liggen,
 alles overeenkomstig artikel 517 Rv.
2. Tevens zullen de veilingvoorwaarden geplaatst worden op de in deze akte omschreven website.

SLOT

Deze proces-verbaalakte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen

persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.
Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte ondertekend door de verschenen persoon en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, om dertien uur zevenenvijftig minuten (13:57).

Bijlage

43790_Informatie energielabel.pdf

Opgave van de website: <https://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/>

Het energielabel van je woning

B

De woning **3192 AH, 146** heeft een **energielabel B** en een **energie index**

1.27

Dit label is geldig tot **20-06-2021**.

De energie-index meet uitgebreid hoe energiezuinig ow woning is. Een energielabel meet het eenvoudiger.

Bijlage

43790_opgave gemeente.pdf

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: veiling Steurweg 146 te 3192 AH Hoogvliet / onze ref: PB/18.1047

Van: _SO_BWT_Fondsbeheer

Verzonden: maandag 26 november 2018 8:53

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

Onderwerp: RE: veiling Steurweg 146 te 3192 AH Hoogvliet / onze ref: PB/18.1047

Geachte mevrouw Bhawan,

Het adres Steurweg 146 te 3192 AH Rotterdam (Hoogvliet) komt niet voor in de PWVB subsidie database.

Met vriendelijke groet,

Fondsbeheer
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning
Team BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning
De Rotterdam, Wilhelminalade 179
Website www.rotterdam.nl

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

Verzonden: woensdag 21 november 2018 16:51

Aan: _SO_BWT_Fondsbeheer

Onderwerp: veiling Steurweg 146 te 3192 AH Hoogvliet / onze ref: PB/18.1047

Geachte heer, mevrouw,

Bij mij is in behandeling de veiling van de **Steurweg 146 te 3192 AH Hoogvliet**, kadastraal bekend gemeente Hoogvliet, sectie D, nummer 3153. Graag verneem ik van u of dit adres op de lijst van subsidie en/of renovatie staat.

Met vriendelijke groet,
Indra Bhawan,



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

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: Steurweg 146 te 3192 AH Hoogvliet / onze ref: PB/18.1047
Bijlagen: HYP4-HVT01-D-3153-2018-10-18.pdf

Van: Namens _SO_BWT
Verzonden: dinsdag 27 november 2018 12:36
Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>
Onderwerp: Steurweg 146 te 3192 AH Hoogvliet / onze ref: PB/18.1047

Geachte mevrouw Bhawan,

Naar aanleiding van uw verzoek om nadere informatie over een registergoed, kunnen wij uitsluitend doorgeven of er openstaande dossiers en/of een publiekrechtelijke beperking krachtens de Woningwet op een adres/object rusten. Inzake het adres/object, gelegen aan de Steurweg 146 te Rotterdam (kadastraal Hoogvliet, D, 3153), deel ik u het volgende mee:

Geen aanschrijvingen/geen dossiers

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

Tevens zijn er **geen** openstaande dossiers.

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

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Juridisch Administratief Medewerker
 Gemeente Rotterdam
 Stadsontwikkeling
 Afdeling BWT
 Team BWT Noord
 De Rotterdam, Wilhelminakade 179
 Postbus 1130 3000 BC Rotterdam
 Website www.rotterdam.nl

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

Verzonden: woensdag 21 november 2018 16:50

Aan: _SO_BWT

Onderwerp: veiling Steurweg 146 te 3192 AH Hoogvliet / onze ref: PB/18.1047

Geachte mevrouw,

Met betrekking tot de veiling van de **Steurweg 146 te 3192 AH Hoogvliet**, verzoek ik u mij mede te delen of er een concept-aanschrijving en/of een dossier rust op bovengenoemd registergoed. Zo ja, wat deze dan precies inhoudt en of er kosten openstaan.

Met vriendelijke groet,
 Mw.I. Bhawan
notarislerk



Fokkema Linssen Notarissen
 Heemraadssingel 131

3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkemalinssen.nl

Bijlage

43790_opgave bodem vervolg.pdf



Geachte heer Wijbenga,

Naar aanleiding van uw verzoek van 23 september 2008, deelt de Toetsingscommissie Bodemsanering Rotterdam, hierna te noemen de Commissie, u het volgende mee.

Onder TC-nummer 08-45-011, ten aanzien van de locatie **Brasemstraat / Alverstraat (Park Meeuwenweide te Rotterdam**, heeft de Commissie

beoordeeld:

- het rapport "Verkend bodonderzoek Park Meeuwenweide te Rotterdam" van 15 september 2008 met nummer 2008-0361, opgesteld door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam;
- de e-mail van 24-10-08 van Gemeentewerken Rotterdam met onderwerp Park Meeuwenweide;

Gelet op:

- de Nederlandse Voormorm, NVN 5725, "Bodem - Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek" van oktober 1959, hierna te noemen de NVN 5725;

- de Nederlandse Norm, NEN 5740, "Bodem - Onderzoekstrategie bij verkenend onderzoek" van oktober 1999, hierna te noemen de NEN 5740;
- het Besluit Bodemkwaliteit, (Staatsblad 2007, 469);
- de Circulaire bodemanwijzing 2006, zoals gewijzigd op 1 oktober 2008 (Staatscourant 2008, nr. 131 en latere wijzigingen);
- het Gezamenlijk Bodemanwijzingbeleid, in december 2003 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam;

Kijk nu op: www.bodeminformatie.rotterdam.nl

Kijk nu op: www.bodeminformatie.rotterdam.nl
 Voor al uw vragen op het gebied van bodemonderzoek en -sanering, het inzien van digitale bodemrapporten en
 besluiten, online meldingsformulieren, beleidsstukken, nota's en overige relevante informatie



constateert de Commissie dat:

- de locatie is onderzocht volgens de NEN 5740. Daarbij is onderzocht waarom het grondwater en de watergang niet zijn onderzocht;
- de grond geen verontreinigingen in concentraties boven de bijbehorende criteria voor het uitvoeren van nader onderzoek (1/2 (tweewaarde-niet-vervalsende)) zijn aangetroffen;
- ter plaatse van de onderzoekslocatie in het kader van de herinrichting graafwerkzaamheden tot maximaal 1,0 m mv worden verricht;
- de paden ter plaatse van het onderzoeksgebied gehandhaafd blijven.

Gelet op het bovenstaande concludeert de Commissie dat:

- de conclusies en aanbevelingen in het beoordeelde rapport van 15 september 2008, voldoen aan het Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid,
- bij de huidige inrichting van de locatie en op basis van de geleverde onderzoeksgegevens geen aanleiding bestaat om vervolgonderzoek dan wel saneringsmaatregelen uit te voeren;
- de werkzaamheden zonder saneringsplan mogen worden uitgevoerd.

Bodemkwaliteitsverklaring

Op de locatie is een bodemverontreiniging aangetoond, waarvoor geen saneringsnoodzaak bestaat.

- Bij (graaf)werkzaamheden, waarbij meer dan 50 m³ verontreinigde grond en/of 1.000 m³ grondwater (bodemvolume) wordt verplaatst en/of afgevoerd, is een startmelding aan het college van burgemeester en wethouders nodig. Voor deze melding moet u gebruik maken van de bijgevoegde meldingsfax.

Als verontreinigde grond van de locatie wordt afgevoerd, moet dit gemeld worden conform de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. Het advies is om de vrijkomende grond in overleg met de Grond- en Reststoffenbank van de dienst Gemeentewerken af te voeren, telefoon: (010) 4897088.

Blad: 34



Alle correspondentie naar het college van burgemeester en wethouders in deze, dient u te richten aan de DCMR Milieudienst Rijnmond, Expertisecentrum, Bureau Bodem Toetsing, t.a.v. mevrouw H.E. Hoogland, Postbus 843, 3100 AV SCHIEDAM, telefoonnummer: (010) 2468 407, e-mail adres: hermen.hoogland@dmr.nl. Het kunt u ook terecht voor vragen en nadere informatie.

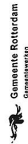
Hoogland, H.

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN
(voor de afzender)


Drs. H. van Schijndel
Directeur Bijzondere Diensten

Kopie aan:
Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam
T.a.v. mevrouw T. Hoogland
Postbus 843
Postbus 6633
3002 AP ROTTERDAM
DCMR, SE-BODEMT, SE-HREST

Blad: 44



Medingsdijk werkzaamheden met verontreinigde grond

Bureau Handhaving Reststoffen en Bodem (HREST)
T.a.v. het Secretariaat
Faxnummer: (010) 2468 283

Meded. deze mededeling kunt u aan het bevoegd gezag kenbaar maken dat u voornemens bent de werkzaamheden te verrichten op de locatie van de bodemverontreiniging op grond van eenheid van eerste bodemverontreiniging. Het bevoegd gezag dient u hierbij te bevestigen voor aanvang van de werkzaamheden op de hoogte worden gesteld van de standdatum.

Met betrekking tot de lokale plaatselijk aangeduid Brasemstraat / Alenstraat (Park Nieuwenesede) te Rotterdam, bekend onder code DC05991983710 (TC-nummer: 09-45-011) zullen de werkzaamheden aanvangen op:

Datum:

De werkzaamheden worden uitgevoerd door:

Beschrift:
Contactpersoon:
Telefoon (1):
Telefoon (2):

De initiatie van de begroting (lijst de werkzaamheden wordt verzorgd door (indien van toepassing):

Beschrift:
Naam adviseur:
Telefoon:
Naam begeleider:
Telefoon:

Gespreken van de overige relevante instanties extra pagina's (exclusief deze).

O Ja, ik ga met betrekking tot de aanvulwerkzaamheden een melding doen in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit via: <http://midsoudbodemkwaliteit.samenwerken.nl/>

Dit formulier is ingevuld door:

Naam:
Functie:

Rotterdam, (datum) (handtekening)

Bijlage

43790_opgave dataland.pdf



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer
Postcode en woonplaats
Gemeente
Wijk
Buurt
WOZ-objectnummer
Kadastrale aanduiding

Steunweg 146
3192AH Hoogvliet Rotterdam
Rotterdam
Hoogvliet
Hoogvliet Zuid
059900131060
HVTDD00043G0000
HVTDD03085G0000
HVTDD03090G0000
HVTDD03136G0000
HVTDD03142G0000
HVTDD03153G0000

Kadastraal

Kadastrale aanduiding
Perceelgrootte
Omschrijving kadastraal object
Soort recht
Gerechtigde

HOOGVLIET D 3153
1 a 10 ca
WONEN
1/1 Eigendom (recht van)

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke
Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

I. Bhawan
17-12-2018 15:10

Rapportnummer: 1423693
3192AH/146

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een
samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
17-12-2018 15:10

Pagina 1 van 1



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer
Postcode en woonplaats
Gemeente
Wijk
Buurt
WOZ-objectnummer
Kadastrale aanduiding

Steurweg 146
3192AH Hoogvliet Rotterdam
Rotterdam
Hoogvliet
Hoogvliet Zuid
059900131060
HVTD00043G0000
HVTD03085G0000
HVTD03090G0000
HVTD03136G0000
HVTD03142G0000
HVTD03153G0000

OBJECT

Objectstatus
Bouwjaar
Oppervlakte BAG
Omschrijving vergunde verbruik
Complexrelatie

Object in gebruik
1959
66 m2
woonfunctie
1

WOZ-object 059900131060
Oppervlakte WOZ wonen
Gebruiksklasse
Monumentaanduiding
Feitelijk gebruik

66 m2
Eengezinswoning
Geen monument / Onbekend
wonen: niet gestapeld

Energielabel
Energie-index
Energieklasse-omschrijving
Aanmaakdatum energielabel
DatumEindeGeldigheid
Rekenmethodek-code

1,27
B
20-06-2011
20-06-2021
EPA

OBJECTINDELING

Woningtype
Oppervlakte per bouwlaag
Aantal kamers
Aantal kamers > 8m2

Eengezins tussenwoning
BG 34 ; 01 32
4
1

Rapportnummer: 1423692
3192AH/146

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
17-12-2018 15:09

Pagina 1 van 2

Aantal kamers 6-8 m2	2
Aantal kamers 5-6 m2	0
Aantal woonlagen	2
Oppervlakte woonkamer	17 m2
Ligging woonkamer	0
Bouwlaag toegangsdeur	0
Breedte woning	4,1 m
Diepte woning	8,4 m

PLATTEGROND

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

I. Bhawan
17-12-2018 15:09

Rapportnummer: 1423692
3192AH/146

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
17-12-2018 15:09

Bijlage

43790_akte deel 70005 nummer 21.pdf

kadaster

Blad 1 van 2

1

AANVULLING BIJ INSCHRIJVING IN REGISTER HYPOTHEKEN 4 DEEL
69968 NUMMER 128

73538/me/mdn

Heden, een februari tweeduizend zeventien, ben ik Meester GERARD VENEKAMP, notaris gevestigd te Papendrecht, overgegaan tot het ambtshalve opmaken van een proces-verbaal met betrekking tot de verbetering van een zogenaamde clerical error als bedoeld in artikel 45, tweede lid van de wet op het Notarisambt.

Constatering van een clerical error.

In de akte van zevenentwintig januari tweeduizend zeventien, voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig januari tweeduizend zeventien, in register hypotheke 4 in deel 69968, nummer 128, werd door de heer Maurits Constantijn Huiske in eigendom verkregen:

het recht van eigendom met betrekking tot het woonhuis met tuin en verder toebehoren, staande en gelegen te 3192 AH HOOGVLIET ROTTERDAM, Steurweg 146, kadastraal bekend gemeente HOOGVLIET, sectie D, nummer 3153, ter grootte van een are en tien centiare (1 a 10 ca).

In voormelde akte is door een kennelijke schrijffout/kennelijke mislag op pagina 1 abusievelijk een onjuistheid opgenomen.

Op pagina 1 staat het volgende vermeld:

"Verkoper en koper hebben op tien november tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst"."

Dit is onjuist en moet zijn:

"Verkoper en koper hebben op tien november tweeduizend zestien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst"."

Deze akte is opgemaakt te Papendrecht op de datum als aan het begin van deze akte is vermeld, om twaalf uur en vijf minuten.

Getekend: comparant(en) en notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(w.g.) Mr G. Venekamp

Ondergetekende, MR GERARD VENEKAMP notaris gevestigd te Papendrecht, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

kadaster

Blad 2 van 2

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 01-02-2017 om 12:35 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70005 nummer 21.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt behorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

1A108F49B2B000EDD75EAC338793798A toebehoort aan Gerard Venekamp.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 70005/21 01-02-2017 12:35

Bijlage

43790_akte deel 69968 nr 128.pdf

kadaster

Blad 1 van 8 1

Ondergetekende, Mr Gerard Venekamp, notaris te Papendrecht, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om vijftien uur vijftien minuten (15:15 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2017V73538ME/NA

Heden, zevententwintig januari tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, Mr Gerard Venekamp, notaris te Papendrecht:

1.

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op tien november tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot het woonhuis met tuin en verder toebehoren, staande en gelegen te 3192 AH HOOGVLIET ROTTERDAM, Steurweg 146, kadastraal bekend gemeente HOOGVLIET, sectie D, nummer 3153, ter grootte van een are en tien centiare (1 a 10 ca),

Onroerende Zaken Hyp4 : 69968/128 30-01-2017 09:00

hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is:

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

OVERDRACHTSBELASTING/FISCALE VERKLARING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

Terzake van de met deze akte beoogde levering is aan overdrachtsbelasting .
verschuldigd. Deze akte bevat, behalve de vermelde
tegenprestatie, ook alle door partijen aan mij, notaris verstrekte gegevens die voor de
heffing van belang zijn.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam Derdengelden Venekamp en Daams, notarissen te Papendrecht.
De verkoper verleent koper daarvoor kwijting bij deze.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes november tweeduizend vijftien, in register hypotheken 4, in deel 67153, nummer 96, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zes november tweeduizend vijftien, verleden voor Mr F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel.

GEBRUIK

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld: dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

BEDINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

Kosten

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of rechten van hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;

- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en andere lasten en beperkingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
 3. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat, waarin het zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat van het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Baten en lasten, risico

Artikel 3

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, (onder)aannemers, installateurs en/of leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte is zonder recht of titel niet in gebruik bij derden;
3. het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
4. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtetwet;
5. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
6. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan casu quo na het opleggen van de aanslagen zullen worden voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

7. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
8. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads of dorpsgezicht;
9. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
10. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 1 tot en met 10 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Bodemgesteldheid

Artikel 6

1. Voorzover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed.
2. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, thans of vroeger voor het opslaan van vloeistoffen bestemd of gebruikt, aanwezig.

Asbest

Artikel 7

Aan koper is bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt. Dit betreft de mogelijke aanwezigheid van asbest in de grond van de kruipruimte.

ENERGIELABEL

Verkoper beschikt over een energielabel danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en heeft deze heden aan koper overhandigd.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERBINTENISSEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verbintenissen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- a. de akte, op tien december negentienhonderd acht en zestig voor P.G. Hoek, destijds notaris te Rotterdam verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4 op tien december negentienhonderd acht en zestig, in deel 3926, nummer 32, waarin woordelijk staat vermeld:

"4. a. dat de grond door en voor rekening van de koopster op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze van de aangrenzende grond der Gemeente moet worden afgescheiden en te allen tijde afgescheiden worden gehouden, zullende, zo de koopster in gebreke mocht blijven, de Gemeente – ook zonder rechterlijke tussenkomst – zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de koopster aan de Gemeente verschuldigde van haar te vorderen;

- b. dat, indien een boven het terrein uitstekende afscheiding tussen de verkochte grond en het openbaar plantsoen wordt toegepast, deze afscheiding niet hoger mag zijn dan vijftig centimeter; deze maximummaat geldt niet wanneer de afscheiding uit een levende haag bestaat;
 - c. dat de kleur van het schildenwerk aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;
5. dat, bij niet-nakoming van de sub 4 gestelde voorwaarden, de koopster voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van achtduizend gulden (f8.000,00) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;
6. dat, ongeacht of het sub 7 bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub 4 op de koopster gelegde verplichtingen op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke verkrijger door wie een of meer van deze voorwaarden niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de sub 5 bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is.;
7. dat bij elke verdere overdracht van het verkochte moeten in elke akte van overdracht de sub 4, 5 en 6 gestelde voorwaarden aan de verkrijger worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard, op straffe van een boete van tachtigduizend gulden (f80.000,00) verschuldigd ten bate van de gemeentekas door de overdragende partij die dit verzuimt (ingeval van meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren) te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub 7 gestelde voorwaarde zal op straffe van eenzelfde boete van tachtig duizend gulden (f 80.000,00) ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoeven bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte aan de verkrijger moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard;
- b. voormelde titel van aankomst (in deel 67153, nummer 96), waarin woordelijk staat vermeld:

" VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het bepaalde in de gesloten danwel alsnog te sluiten koopovereenkomsten ter zake van het project waartoe het verkochte behoort, worden hierbij - en voor zover ter zake van bedoeld project reeds overdrachten hebben plaatsgevonden zijn zij die eerdere overdrachten - gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden.

Erfdienstbaarheden handhaving bestaande toestand tussen de percelen

Ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van

de percelen kadastraal bekend gemeente **Hoogvliet**, sectie **D** nummers **3152 en 3154** anderszijds worden hierbij gevestigd en aanvaard over en weer, als dienende en heersende erven de erfdienstbaarheden, houdende de verplichting om te dulden dat de toestand, waarin die percelen zich thans ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, zonodig in stand wordt gehouden en vernieuwd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage) gootwater door gemeenschappelijke hemelwaterafvoeren, rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalkingen en inankeringen, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven zowel door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwarende van die erfdienstbaarheden mocht plaats hebben. Deze erfdienstbaarheden houden mede de verplichting in voor de eigenaar van een dienend erf om toe te staan dat op of in het dienend erf de nodige werkzaamheden aan de betreffende voorzieningen worden uitgeoefend.

Erfdienstbaarheid van voetpad Steurweg 144 tot en met 168 (even)

Met betrekking tot het pad gelegen aan de Steurweg 144 tot en met 168 (even), kadastraal bekend gemeente Hoogvliet, sectie D, nummers 3152 (gedeeftelijk), 3153, 3154, 3123, 3164, 3163, 3129, 3130, 3091, 3137, 3086, 3144 en 3125 wordt hierbij gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid van voetpad zulks ten behoeve en/of ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en/of ten laste van alle overige aan bedoeld pad gelegen - thans nog bij de verkoper verblijvende - percelen anderszijds, kadastraal bekend als voormeld.

1. Deze erfdienstbaarheid kan niet anders worden uitgeoefend dan in overeenstemming met de ligging van het pad op de dienende erven en de ligging van ieders erf, om te komen van en te gaan naar de openbare straat, langs de kortste weg en op de minst bezwarende wijze, te voet, met aan de hand gevoerde rijwielen, motorrijwielen (met afgezette motor) en dergelijke, met kinderwagens, kruiwagens en dergelijk eenvoudig voertuig.
2. Het onderhoud van voormeld pad komt gezamenlijk en voor gelijke delen voor rekening van de eigenaars van elk van de betreffende heersende en dienende erven welke daadwerkelijk vanaf eigen terrein een aansluiting hebben op het pad.
3. Beslissingen omtrent het onderhoud van het voetpad worden door de betreffende onderhoudsplichtige eigenaars in onderling overleg genomen; indien daaromtrent geen overeenstemming tussen de eigenaren bestaat zal de meerderheid van de eigenaren - waarbij per woning één eigenaar wordt gerekend - bevoegd zijn een voor alle eigenaren bindende uitspraak te doen.

Koper aanvaardt de vestiging van de voorschreven erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van zijn gemeld perceel."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van de notarissen Mr G. Venekamp en Mr M.H. Daams te Papendrecht, om voor zonodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

GEREGISTREERD PARTNERSCHAP

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest, is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

VOLMACHT

Blijkende van voormelde volmacht uit een aan deze akte gehechte onderhandse akte van volmacht.

Rectificatie volmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het registergoed bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende, van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

WAARVAN AKTE is verleden te Papendrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en vijftien minuten.

kadaster

Blad 8 van 8

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-01-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69968 nummer 128.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 1A108F49B2B000EDD75EAC338793798A toebehoort aan Gerard Venekamp.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 69968/128 30-01-2017 09:00