

Charloisse Lagedijk 489, ROTTERDAM



Woonhuis



Beschrijving

het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 3084 LB Rotterdam, Charloisse Lagedijk 489, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C nummer 3024 en nummer 2807, respectievelijk groot vijf en tachtig centiaren, één are vijf centiaren,

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 27 oktober 2021
Inzet	woensdag 27 oktober 2021 vanaf 09:30
Afslag	woensdag 27 oktober 2021 vanaf 09:30
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	Pascal Tjon Sien Kie





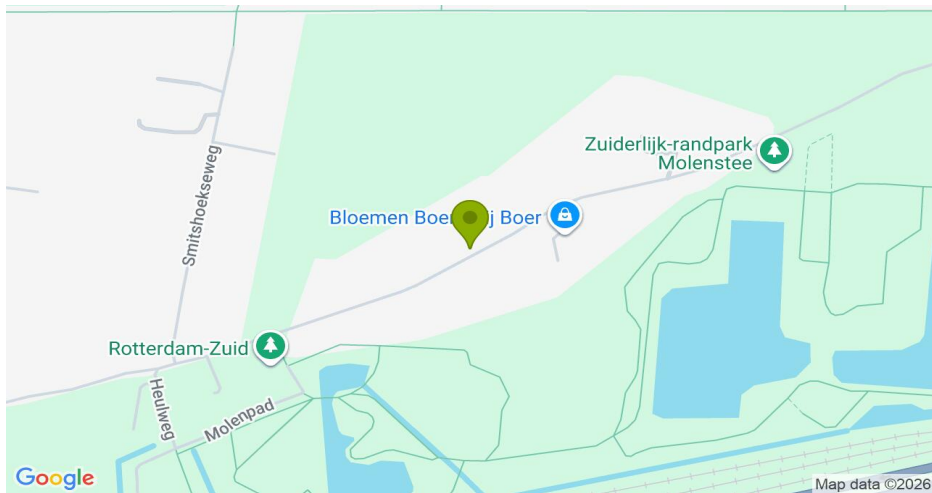
Lasten

Kenmerken

Woningtype	Woonhuis
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 3084 LB Rotterdam, Charloisse Lagedijk 489, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C nummer 3024 en nummer 2807, respectievelijk groot vijf en tachtig centiaren, één are vijf centiaren,

Financieel

Inzetpremie	1% van de inzetsom
Indicatie kosten veiling	incl. BTW en excl. OVB, kosten eventuele ontruiming (per 26-10-2021 om 14:50 uur)



Kadastrale kaart

45472-kadastralekaart3084CharloisseLagedijk.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: loesblaak



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Charlois Sectie C Perceel 3024	kadaster 
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Bijlage

45472_BAG Viewer Document.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Charloisse Lagedijk 489 Rotterdam



Pand

ID	0599100000766714
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1858
Geconstateerd	Nee
Begindatum	04-01-2016
Documentdatum	04-01-2016
Documentnummer	Corsanr.16/176
Mutatiedatum	04-01-2016

Verblijfsobject

ID	0599010000152786
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	83 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	16-04-2015
Documentdatum	16-04-2015
Documentnummer	Corsanr.15/34052

Mutatiedatum	16-04-2015
Gerelateerd hoofdadres	0599200000236802
Gerelateerd pand	0599100000766714
Locatie	x:092893.575, y:431292.110

Nummeraanduiding

ID	0599200000236802
Postcode	3084LB
Huisnummer	489
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-06-2010
Documentdatum	01-06-2010
Documentnummer	Gem-Blad 2010-89
Mutatiedatum	27-09-2010
Gerelateerde openbareruimte	0599300000004769

Openbare Ruimte

ID	0599300000004769
Naam	Charloisse Lagedijk
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-07-1996
Documentdatum	01-07-1996
Documentnummer	Gem.blad 1996/105
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerde woonplaats	3086

Woonplaats

ID	3086
Naam	Rotterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	27-02-2020
Documentdatum	27-02-2020
Documentnummer	Corsanr.20/1871
Mutatiedatum	27-02-2020

Bronhouder

ID	0599
Naam	Rotterdam

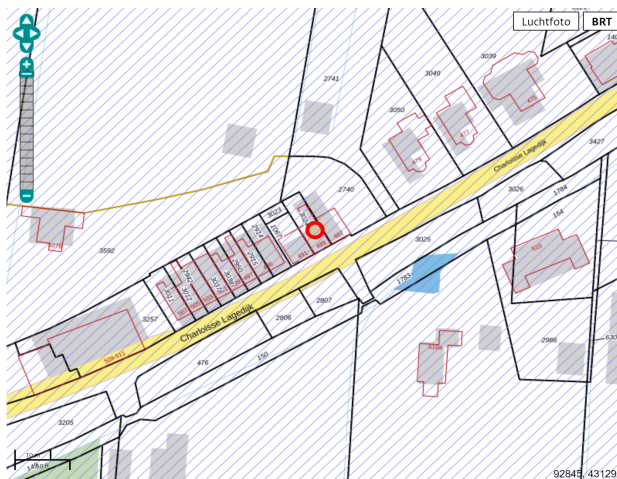
Bijlage

45472_Bodemloket Rapport.pdf



Rapport Bodemloket

Datum: 24-8-2021



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

45472_Energielabel.pdf

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

Type woning	Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Check
Koopwoning ▾	3084 LB	489	▾	

Jouw huis heeft nog geen energielabel. Ga je je huis verkopen of verhuren? Vraag dan voor die tijd een energielabel aan. Hoe? Dat lees je op www.energielabel.nl/woningen/. Let op: Het voorlopige energielabel dat iedere woning in 2015 heeft gekregen, wordt niet meer getoond. Dit was slechts een inschatting van het te verwachten energielabel. Maar dat gebeurde met een methode die niet meer gebruikt wordt en kan daarom een verkeerd beeld geven van de woning.

Bijlage

45472_Ruimtelijkeplannen Charloisse Lagedijk.pdf

Plannaam: **Charloisse Lagedijk**

Datum afdruk: 2021-08-24

Naam overheid: gemeente Rotterdam

IMRO-versie: IMRO2012

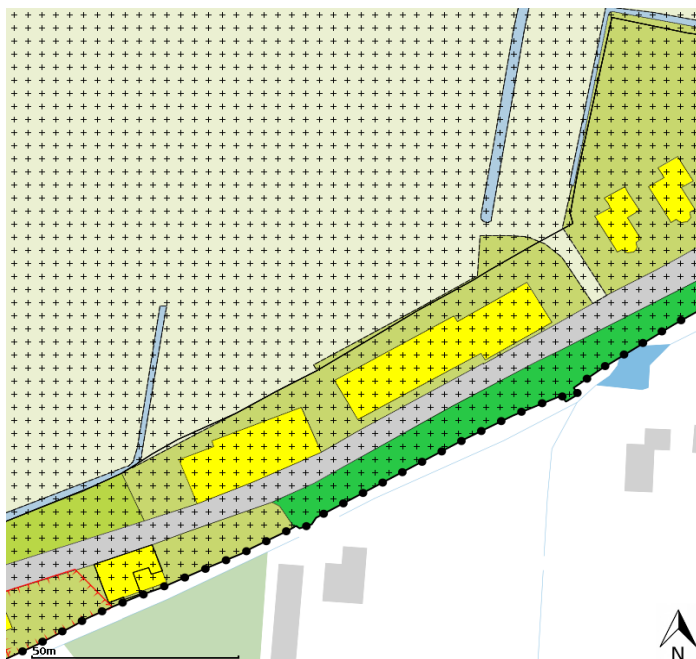
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2017-02-02

Planidn: NL.IMRO.0599.BP1052Charloislgd-va01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



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

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied

Bijlage

45472_Ruimtelijkeplannen Parapluherziening biologische veiligheid.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Parapluherziening biologische veiligheid

Datum afdruk: 2021-08-24

Naam overheid: gemeente Rotterdam

IMRO-versie: IMRO2012

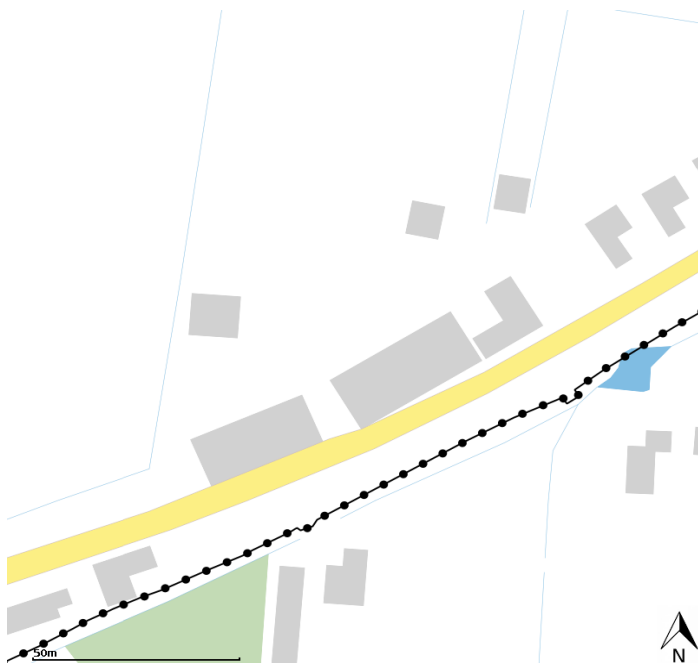
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2018-06-14

Planidn: NL.IMRO.0599.BP1104PapluBioveil-va01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



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

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied

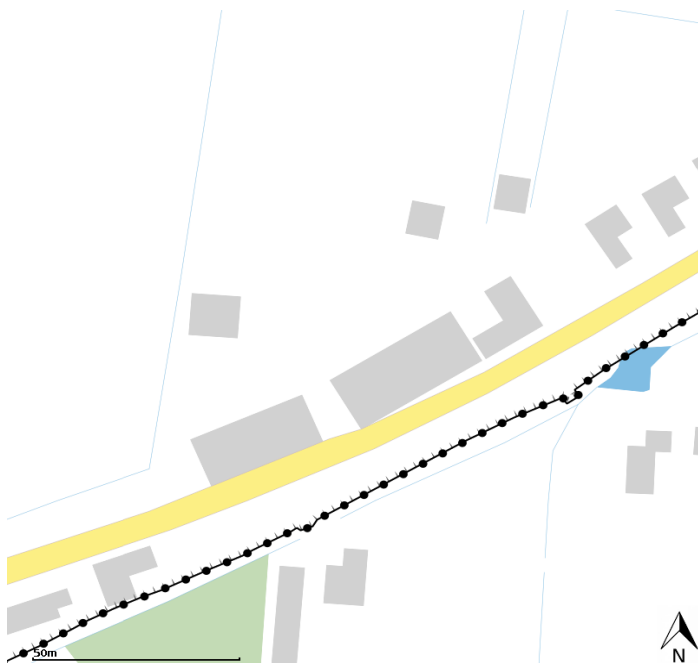
Bijlage

45472_Ruimtelijkeplannen Parapluherziening evenementen.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Parapluherziening evenementen
Naam overheid: Gemeente Rotterdam
Type plan: bestemmingsplan
Planidn: NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvermnt-on01
Dossierstatus: in voorbereiding

Datum afdruk: 2021-08-24
IMRO-versie: IMRO2012
Plan datum: 2021-04-07
Planstatus: ontwerp



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

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



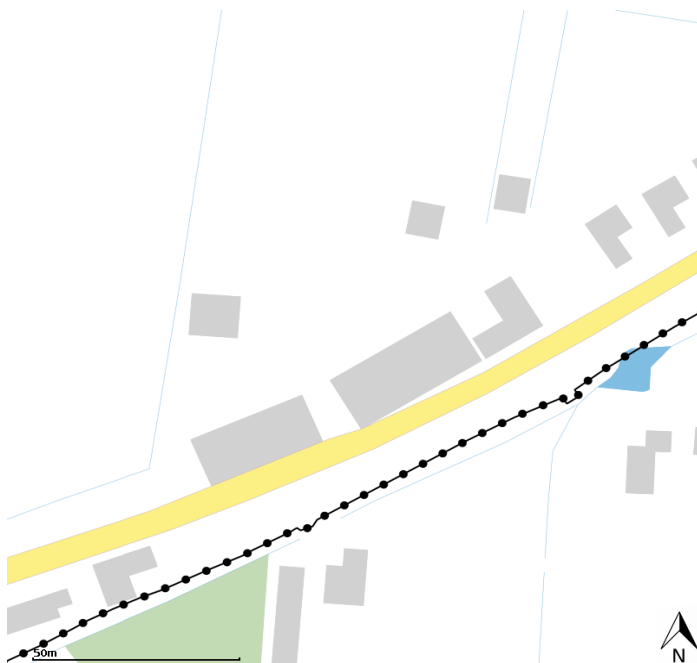
plangebied

Bijlage

45472_Ruimtelijkeplannen Parapluherziening parkeernormering Rotterdam.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Parapluherziening parkeernormering Rotterdam	Datum afdruk:	2021-08-24
Naam overheid:	gemeente Rotterdam	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2017-12-14
Planidn:	NL.IMRO.0599.BP1097PapluParkern-va01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



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

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied

Bijlage

45472_kostenoverzicht.pdf

TSK/21.3212.01

Charloisse Lagedijk 489 te Rotterdam

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.416,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 302,50 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te storte gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

45472_uittrekselkadastralekaart Charlois-C-3024.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: loesblaak



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Charlois Sectie C Perceel 3024	kadaster 
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Bijlage

45472_bijzondere veilingvoorwaarden.pdf



RoX Legal B.V.

RvH/TSK/21.3212.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 27 oktober 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Charloisse Lagedijk 489 te Rotterdam en Charloisse Lagedijk 489 te Rotterdam en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, vierentwintig september tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____ van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____ wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____ op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig _____ vanaf negen uur en dertig minuten (09:30 uur), _____ geheel via internet via de website <www.openbareverkoop.nl>. _____ Het betreft het volgende registergoed: _____

*het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3084 LB** _____ **Rotterdam, Charloisse Lagedijk 489**, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C _____ nummer **3024** en nummer **2807**, respectievelijk groot vijf en tachtig centiaren, één are _____ vijf centiaren.* _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____ verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: _____



ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE

AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:
*het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3084 LB Rotterdam, Charloisse Lagedijk 489**, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C nummer **3024** en nummer **2807**, respectievelijk groot vijf en tachtig centiaren, één are vijf centiaren,*
hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak.
Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.
De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:
inzet en afslag beide op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig geheel via internet via <www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur en dertig minuten (09:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

Tot en met twaalf oktober tweeduizend eenentwintig kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biddingen worden uitgebracht.

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden

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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- Deelnemer:** een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- Handleiding:** de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op



- Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotarissen:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____
en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____
opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden

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



- verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____
bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____
overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____
Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____
zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____
zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____
namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____
de Gunning: _____
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig _____
bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____
personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____
combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____
- 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 of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____
Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____
zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van _____
Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____
rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____
vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____
personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____
verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als _____
bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____
personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____
verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de _____
door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____
verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____
de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____
Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____
ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, _____
verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem _____
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid _____
9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik _____
van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als _____
ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal _____
van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en _____



b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) —
waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. —

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal —
van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —
nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. —

D. Begrippen —

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. —
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden —
begrepen: —

a. **Akte de command** —

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; —

b. **Gunning** —

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; —

c. **Website** —

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden —
gedaan. —

E. Verloop van de veiling —

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de Inzetsom. —

Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. —

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien —
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod —
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het —
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. —

3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —



- door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de —
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de —
executoriale verkoop. —
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper —
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande —
aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan —
met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet —
voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te —
gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij —
hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot —
(voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien —
Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is —
(dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij —
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning
reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De —
termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet —
voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. —
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —
van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde
heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke —
Gunning over te gaan. —
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al —
dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —
beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het —
proces-verbaal van inzet en/of afslag. —
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. —
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —
wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit —
welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. —
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —
zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —
steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of —
afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de —
koopovereenkomst heeft ingediend. —
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —
te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door —
hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien —
zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt —
te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met —



- name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____ heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____ brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____ bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die _____ niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor _____ rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de _____ Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en _____ tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid _____ stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de _____ Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst _____ daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van _____ contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het _____ Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een _____ vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van _____ de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van _____ overeenkomstige toepassing. _____
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over _____ op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De _____ Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat _____ de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide _____ verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____ schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____ herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____ overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed _____ voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is _____ ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____ Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur _____ komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____ bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____ Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____ zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____



en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van —
de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in —
mindering op de Inzet som of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een —
uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is —
voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek —
casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De —
bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde —
verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de —
Notaris. —

14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij —
ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan —
dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor —
rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft —
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen —
daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde —
gebreken voor rekening en risico van Koper komen. —
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de —
koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- —
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in —
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor —
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, —
tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de —
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na —
bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een —
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de —
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft —
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek —
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de —
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde —
veilingkosten. —

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen —

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum —
van vijftienduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag —
volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper —
(voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks —



- bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan _____
vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De _____
verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, _____
ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____
indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____
in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____
voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____
en/of _____
- ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____
- G. Belasting _____
Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____
toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____
uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____
verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____
werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____
tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____
veilingkosten. _____
Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____
Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door _____
de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet _____
op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____
wetten die daarvoor in de plaats komen. _____



- H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____
- Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____
 waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en _____
 de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____
 geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming _____
 tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____
 gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____
 kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
 éénentwintig procent (21%). _____
- Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____
- De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____
- Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
 inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____
 een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____
- I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____
- In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan _____
 uiterlijk vier (4) weken na de veiling. _____
- De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____
 komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op drieëntwintig november _____
tweeduizend eenentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die _____
 de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en _____
 onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de _____
 veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____
- Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____
 van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____
 Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____
 verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____
 Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____
- Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____
 Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____
 gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst _____
 meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld _____
 in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____
 laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____
 voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____
 Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____
 Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____
 niet geschieden voordat: _____
- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____
 opbrengst uit te betalen; _____
 - hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____
 voorzieningenrechter; _____
 - hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____



afgeven. _____

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot —
het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van —
de Notariële verklaring van betaling. _____

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving —
van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als —
zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij —
hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op —
grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform —
het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo —
de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met —
hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van —
aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper —
die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen —
bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder —
tussenkost van de rechter. _____

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede —
op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan —
(een) derde(n). _____

De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale —
verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het —
Burgerlijk Wetboek. _____

Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de —
Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig —
mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de —
bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van —
de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. —
Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle —
bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan —
casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van —
het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het —
uitbrengen van een deurwaardersexploijt, in welk exploit tevens de ontruiming —
wordt aangezegd. _____

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de —
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale —
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper —
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot —
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het —
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel —



blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____
nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of _____
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____
wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten _____
en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde _____
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder _____
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden _____
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt _____
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en _____
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen _____
doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, _____
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
(achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en _____



de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere _____
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, _____
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____
overgaan op de Koper en/of diens rechtsoptvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben _____
jegens de Koper of de rechtsoptvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____
wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering op zeven september _____
tweeduizend zeven verleden voor mr. J.B. Gregoire, destijds notaris te Rotterdam, van _____
welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en _____
de Openbare Registers op tien september tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, _____
deel 53061, nummer 106, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: _____

**" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF
BLIJZONDERE VERPLICHTINGEN** _____

*Speciaal wordt ten deze verwezen naar hetgeen omtrent bestaande _____
erfdienstbaarheden voorkomt in: _____*

1. *een akte van transport op negen en twintig december negentienhonderd twee en _____
vijftig voor C. van Drimmelen, destijds notaris te Barendrecht verleden, _____
overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 2998 _____
nummer 119, woordelijk luidende: _____
Wordende bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van de bij _____
deze verkochte percelen, kadastraal bekend als gemeente Charlois, sectie C _____
nummers 1068 en 1067 en ten laste van het aan de verkopers toebehorend _____
perceel, kadastraal bekend als gemeente Charlois, sectie C nummer 1520, _____
het recht van uitpad om te voet met of zonder kruiwagens, kinderwagens en _____
aan de hand vervoerde rijwielen of andere kleine voertuigen te komen en te _____
gaan over het bestaande pad van en naar de Charloisse Lagedijk. _____*
2. *een akte van transport op zeven maart negentienhonderd zestig voor _____
Mr T. Leopold, destijds notaris te Rotterdam verleden, overgeschreven ten _____
hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 3325 nummer 98 (waarbij _____
het pand Charloisse Lagedijk 491 te Rotterdam werd verkocht) woordelijk _____
luidende: _____
Verkopers behouden zich voor ten behoeve van het bij hen in eigendom _____
verblijvend kadastrale perceel gemeente Charlois, sectie C nummer 1068 en _____
ten laste van het bij deze verkochte kadastrale perceel Charlois, sectie C _____
nummer 1067 het recht van uitpad om te voet met of zonder kruiwagens, _____
kinderwagens en aan de hand vervoerde rijwielen of andere kleine voertuigen _____
te komen en te gaan over het bestaande pad van- en naar de Charloisse _____
Lagedijk, welk recht van uitpad bij deze wordt gevestigd als erfdienstbaarheid _____*



ten behoeve van gemeld nummer 1068 en ten laste van gemeld nummer _____
1067." _____

- L. Energietabel _____
- Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energietabel. Voor _____
zover een tijdelijk energietabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____
energietabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____
gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____
definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____
risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____
rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____
executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zevenentwintig _____
november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, _____
verleden. _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____
aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____
te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____
notaris, ondertekend. _____

Bijlage

45472_bestemmingsplan (legenda en kaart).pdf



Bijlage

45472_Bestemmingsplan_Regels.pdf

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 4 Bedrijf - 2

Artikel 5 Bedrijf - 3

Artikel 6 Bedrijf - 4

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

Artikel 8 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Artikel 9 Gemengd - 1

Artikel 10 Gemengd - 2

Artikel 11 Gemengd - 3

Artikel 12 Groen

Artikel 13 Horeca - Hotel

Artikel 14 Maatschappelijk

Artikel 15 Maatschappelijk - Begraafplaats

Artikel 16 Recreatie - Nutstuin

Artikel 17 Sport

Artikel 18 Sport - Manege

Artikel 19 Sport - Sport- en speelterrein

Artikel 20 Tuin

Artikel 21 Verkeer - Autosnelweg

Artikel 22 Verkeer - Erf

Artikel 23 Verkeer - Parkeerterrein

Artikel 24 Verkeer - Spoorverkeer

Artikel 25 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 26 Verkeer - Wegverkeer

Artikel 27 Water

Artikel 28 Wonen - 1

Artikel 29 Wonen - 2

Artikel 30 Wonen - Berging

Artikel 31 Wonen - Bijzonder woongebouw

Artikel 32 Leiding - Water

Artikel 33 Waarde - Archeologie 1

Artikel 34 Waarde - Archeologie 2

Artikel 35 Waarde - Cultuurhistorie

Artikel 36 Waterstaat - Waterkering

Artikel 37 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 38 Anti-dubbeltelregel

Artikel 39 Algemene bouwregels

Artikel 40 Algemene gebruiksregels

Artikel 41 Algemene afwijkingsregels

Artikel 42 Algemene wijzigingsregels

Artikel 43 Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 44 Overgangsrecht

Artikel 45 Slotregel

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting bij lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Bedrijvenlijst

Bijlage 3 Parkeernormen

Bijlage 4 Woongebied 1

Bijlage 5 Woongebied 2

Bijlage 6 Woongebied 3

Bijlage 7 Woongebied 4

Bijlage 8 Woongebied 5

Bijlage 9 Woongebied 6

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1052Charloisgd- van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch monument

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

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen tenzij in de regels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

1.11 Bedrijfswoning

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

1.12 Bedrijven

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

1.13 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bouwaanduidingen

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

1.17 Bouwen

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

1.18 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.19 Bouwlaag

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

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

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 2010, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 Bouwwerk

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

1.25 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.26 Bijbehorend bouwwerk

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

1.27 Binnendijklichaam

Het binnendijklichaam is het gebied dat zich bevindt tussen de twee sloten die parallel langs de Charloisse Lagedijk lopen.

1.28 Buitendijklichaam

Het buitendijklichaam is het gebied dat zich bevindt aan de buitenkant van de twee sloten die parallel langs de Charloisse Lagedijk lopen.

1.29 Cultuur en ontspanning

Voorzieningen op het gebied van cultuur, spel en ontspanning, zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, museum, indoor-speeltuin.

1.30 Dakterras

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

1.31 Detailhandel

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

1.32 Dienstverlening

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

1.33 Dove gevel

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

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

1.34 Erf

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

1.35 Gebouw

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

1.36 Geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

1.37 Geurgevoelige objecten

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.38 Gevaarlijke stoffen

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

1.39 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.40 Hoofdgebouw

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

1.41 Horeca

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

1.42 Kap

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

1.43 Kantoren

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

1.44 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.45 Maaiveld

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

1.46 Maatschappelijk

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

1.47 Milieudeskundige

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

1.48 Monumentenwet

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

1.49 NAP

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

1.50 Ongebouwd (gevel)terras

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

1.51 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

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

1.52 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.53 Openbaar toegankelijk gebied

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

1.54 Overig bouwwerk

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

1.55 Pand

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

1.56 Peil (straat-)

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

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

1.57 Publieke dienstverlening

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

1.58 Rijbaan

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

1.59 Rijstrook

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

1.60 Souterrain

Een gebruiksruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.61 Straatmeubilair

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

1.62 Tuin

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

1.63 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.64 Water

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

1.65 Wet geluidhinder

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

1.66 Wet ruimtelijke ordening

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

1.67 Woningwet

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

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het Peil (straat-) tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ongeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

2.6 de breedte van een gebouw

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. ontsluitingswegen en -paden en waterlopen, alsmede voorzieningen ten dienste van waterhuishouding, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor Agrarisch bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd in de bestemming passende gebouwen zoals een stal of een schuur, evenals bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidingsmuren.

3.2.2 Specifieke bouwregels

Voor de bouw van gebouwen als bedoeld in lid 3.2.1 geldt, dat:

- a. de maximum goothoogte 5 meter bedraagt;
- b. het maximum b.v.o. per gebouw 400 m² bedraagt;
- c. de maximum bouwhoogte van een erfafscheiding 1 meter bedraagt;
- d. de minimumafstand tussen de buitenzijde van stallen voor het houden van dieren en de buitenzijde van Georgevoelige objecten 25 meter bedraagt;
- e. de minimumafstand tussen de buitenzijde van stallen voor het houden van dieren en de buitengrens van de op de verbeelding opgenomen wetgevingzone - wijzigingsgebied 1, wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 respectievelijk wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 25 meter bedraagt.

3.2.3 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 zijn geen bouwwerken toegestaan binnen de bestemming "Agrarisch" ter hoogte van de Charloisse Lagedijk 604.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. ter plaatse van de functietoewijzing "bedrijfswooning", is tevens een bedrijfswooning toegestaan. Dit betreft het adres Dorpshof 3;
- c. ter plaatse van de functietoewijzing "specifieke vorm van bedrijf - 3" is tevens een groothandel in hout en bouwmaterialen (SBI 5153-1) toegestaan;
- d. ter plaatse van de functietoewijzing "hovenier" is tevens een hoveniersbedrijf toegestaan. Dit betreft Dorpshof 1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor Bedrijf - 2 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de daaraan genoemde functies.

4.2.2 Specifieke bouwregels

- a. het gezamenlijke maximum b.v.o. van de in lid 4.1 sub c bedoelde groothandel in hout en bouwmaterialen (SBI 5153-1) bedraagt 3000 m²;
- b. aan de zuidoostzijde van de groothandel in hout en bouwmaterialen (SBI 5153-1), dient een geluidswal met een minimale bouwhoogte van vier meter en een lengte van 70 meter te worden geplaatst;
- c. de entree van de groothandel in hout en bouwmaterialen (SBI 5153-1) is georiënteerd op de zuidwestzijde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 4.1 en 4.3 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Bedrijf - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 3" is een bedrijf toegestaan voor de handel in en reparatie van auto's (SBI-code 5010.3). Dit betreft een bedrijf in categorie 3.2 aan de Aploniastraat 14-18;
- c. tevens één bouwmarkt met een minimale omvang van 1.000 m² b.v.o. uitsluitend op het adres Driemanssteeweg 120.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de minimum afstand tussen de buitenzijde van buitenruimten en de buitenzijde van de omringende gebouwen bestemd voor wonen 30 meter bedraagt;
- b. de aan- en afvoer naar en van het bedrijf mogen niet plaatsvinden aan de zijde van de woonbestemming;
- c. het bedrijfspand dient - ter afscherming van de aangrenzende woonbestemming - zoveel als mogelijk met de rugzijde naar de woonbestemming te worden gesitueerd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding maximaal toegestane bouwhoogte, door een maximum bouwhoogte van 20 meter toe te staan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 6 Bedrijf - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. uitsluitend ter plaatse van de functietoelichting "specifieke vorm van bedrijf - 5" is een bedrijf in categorie 5.1 toegestaan, met het daarbij behorende erf en werkterrein (SBI-code 9999.5.), met dien verstande dat nadat deze bedrijfsactiviteit is beëindigd, ter plaatse uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorie 3.2. of lager. Dit betreft Driemanssteeweg 560 (Vabix Holding BV).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. op de voor Bedrijf - 4 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding maximaal toegestane bouwhoogte, door een bouwhoogte van maximaal 20 meter toe te staan.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3000m².

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen zonder LPG, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, erf, alsmede, uitsluitend in combinatie hiermee, voor detailhandel.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Bebouwingsnormen

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 7 meter, met uitzondering van de ontluchtingsschachten;
- b. detailhandel is toegestaan tot een maximum van 125 m² verkoop vloeroppervlak.

Artikel 8 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen met LPG, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, erf, alsmede, uitsluitend in combinatie hiermee, voor detailhandel;
- b. ter plaatse van de functietoelichting "bedrijfswooning" is een bedrijfswooning toegestaan. Dit betreft de adressen Charloisse Lagedijk 640 en 642;
- c. wasboxen, ter plaatse van de groenstrook parallel aan het spoor. Dit betreft Charloisse Lagedijk 638.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen met lpg bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Bebouwingsnormen

- het maximum verkoop vloeroppervlak detailhandel bedraagt 125 m²;
- het maximum aantal wasboxen bedraagt zes;
- het maximum oppervlak van de wasboxen bedraagt 600 m²;
- de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 5 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van de in het eerste lid bedoelde wasboxen 4 meter bedraagt;
- de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 7 meter, met uitzondering van de ontluchtingsschachten.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 9 Gemengd - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen - 1, met uitzondering van de schuur behorende bij Charloisse Lagedijk 806 en 908, de schuur met adres Charloisse Lagedijk 643 en 423 en het pand met adres Charloisse Lagedijk 536;
- horeca, uitsluitend op de begane grond;
- cultuur en ontspanning, met uitzondering van een theater of een bioscoop, uitsluitend op de begane grond);
- ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor", is een kantoor toegestaan. Dit betreft Charloisse Lagedijk 536;
- voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, tuinen, erven, ontsluitingswegen en -paden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor Gemengd - 1 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat gebouwen worden afgedekt met een kap.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Algemeen

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

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

- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 10 Gemengd - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. cultuur en ontspanning, met uitzondering van een theater of een bioscoop;
- c. maatschappelijke voorzieningen met het daarbij behorende erf, die niet vallen onder geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1.36 Geluidsgevoelige objecten van deze regels;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van het gebouw bedraagt 8 meter;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70.

10.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 11 Gemengd - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in combinatie met werken (woonwerkateliers);
- b. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Bebouwingsnormen

- a. het maximumaantal woonwerkateliers bedraagt vijf;
- b. de maximum bouwhoogte van het gebouw bedraagt 9 meter;
- c. het gebouwdeel met de functie bedrijven heeft een zuidelijke oriëntatie, gericht op het in de nabijheid gelegen bedrijventerrein;
- d. het gebouwdeel met de functie "wonen in combinatie met werken" heeft een noordelijke oriëntatie, gericht op de Charloisse Lagedijk;
- e. gebouw(en) worden plat afgedekt.

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 11.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair

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

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer - viaduct" is een viaduct t.b.v. het spoorverkeer, voetgangers of fietsers toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "antennemast" is tevens een zend- en ontvangstmast toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van dienstverlening - reclamezuil" is tevens een reclamezuil toegestaan;
- f. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

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

12.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de maximum bouwhoogte van de in lid 12.1 bedoelde zend- en ontvangstmast bedraagt 90 meter;
- b. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer - viaduct", naast de begraafplaats in het verlengde van de Krabbendijkestraat is een gebruik als fietsviaduct toegestaan met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 13 Horeca - Hotel

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca - Hotel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hotel;
- b. horeca uitsluitend op de begane grond.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor Horeca - Hotel bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met het daarbij behorende erf, die niet vallen onder geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1.36 van deze regels;
- b. uitsluitend op het adres Charloisse Lagedijk 528 tevens een kinderdagverblijf, zijnde een geluidsgevoelig object als hiervoor bedoeld.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

Artikel 15 Maatschappelijk - Begraafplaats

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - Begraafplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor: begraafplaats, met de daarbij behorende bouwwerken, paden, groen en water.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor Maatschappelijk - Begraafplaats bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken.

15.2.2 Bebouwingsnormen

- a. maximum bouwhoogte gebouwen bedraagt 7 meter, met dien verstande dat de maximum goothoogte 4 meter bedraagt;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 1%.

Artikel 16 Recreatie - Nutstuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Nutstuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg van nutstuinen;
- b. de aanleg van weilandjes voor het hobbymatig houden van paarden, geiten, schapen, konijnen en pluimvee;
- c. het hobbymatig uitoefenen van een agrarisch bedrijf;
- d. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor Recreatie - Nutstuin bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kweekkasten, sanitaire gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen.

16.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 4 meter;
- b. het maximum grondoppervlak van gebouwen bedraagt 15m²;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt 10 meter;
- d. het maximum bebouwingspercentage voor gebouwen bedraagt 4%.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor een fitnesscentrum/sporthal.
een fitnesscentrum/sporthal.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor Sport bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

17.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt 7,5 meter;
- b. de ingang tot het gebouw is georiënteerd op de Charloisse Lagedijk.

Artikel 18 Sport - Manege

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Manege aangewezen gronden zijn bestemd voor:
een manege met bijbehorende bebouwing en erf.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor Sport - Manege bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals een kantine, een binnenmanege, stalruimten, zomede bouwwerken geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard als een brugje, een duiker, een vlonder.

18.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum goothoogte manege bedraagt 6 meter;
- b. de maximum goothoogte van overige gebouwen bedraagt 4 meter;
- c. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%;
- d. de minimum afstand tussen de buitenzijde van stallen voor het houden van dieren en de buitenzijde van Geurgevoelige objecten bedraagt 25 meter.

Artikel 19 Sport - Sport- en speelterrein

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Sport- en speelterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelvelden met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de voor Sport - Sport- en speelterrein bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kleedgebouwtjes/bergingen, een clubgebouw/kantine, lichtmasten, vlaggenmasten en tribunes, met dien verstande dat:

- a. lichtmasten op het sportterrein aan de Charloisse Lagedijk 761 uitsluitend ten dienste van het aanwezige kunstgrasveld zijn toegestaan;
- b. lichtmasten niet zijn toegestaan in Sportpark "De Lage Weide".

19.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 4 meter;
- b. de maximum bouwhoogte voor tribunes bedraagt 10 meter;
- c. lichtmasten, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 15 meter;
- d. het maximum bebouwingspercentage voor gebouwen bedraagt 2%.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 19.2.2 opgenomen maximum bebouwingspercentage voor gebouwen door een maximum van 5% toe te staan.

Artikel 20 Tuin

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten;
- d. bijgebouwen;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- f. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten.

20.2 Bouwregels

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1052Charloisigd-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1052Charloisigd-va01.html

14/29

20.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen.

20.2.2 Bebouwingsnormen

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- f. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- g. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- h. de maximumhoogte van een erfafscheiding bedraagt 2 meter, met dien verstande dat in de voortuin geplaatst, die maximum hoogte 1 meter bedraagt.

Artikel 21 Verkeer - Autosnelweg

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Autosnelweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een autosnelweg (inclusief in- en uitvoegstroken), met de daarbij behorende kunstwerken, zoals bruggen, tunnels, viaducten, duikers en bijbehorende voorzieningen, zoals lichtmasten, portalen ten behoeve bewegwijzering e.d.;
- b. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- c. geluidswerende voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor Verkeer - Autosnelweg bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens de in lid 21.1 bedoelde kunstwerken en overige gebouwde voorzieningen.

Artikel 22 Verkeer - Erf

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Erf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

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

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

c. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 23 Verkeer - Parkeerterrein

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Parkeerterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:
een parkeerterrein met de daarbij behorende voorzieningen en groenvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend op het parkeerterrein, direct gelegen ten noorden van de Rijksweg, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, zit- en speelelementen worden gebouwd.

Artikel 24 Verkeer - Spoorverkeer

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Spoorverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:
spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer, met de bijbehorende voorzieningen, waaronder geluidwerende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

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

- a. de in lid 24.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals viaducten, bruggen en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, geluidswerende voorzieningen e.d.

24.2.2 Bebouwingsnormen

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 15 meter.

Artikel 25 Verkeer - Verblijfsgebied

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³.
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 25.1 onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 26 Verkeer - Wegverkeer

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Wegverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde - monument" (sw-m) is een opstelplaats voor een helikopter, als monument, toegestaan. Dit betreft de locatie binnen de rotonde aan de Zuiderparkweg-Driemanssteeweg.
- e. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

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

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

Artikel 27 Water

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de voor Water bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d., met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 28 Wonen - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

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

28.2.2 Bebouwingsnormen

- a. maximaal 2 aaneengesloten woningen, met dien verstande dat één rij van 7 aaneengesloten woningen is toegestaan, bestaande uit Charloisse Lagedijk 495 t/m 507;
- b. maximaal 2 bouwlagen;
- c. het afdekken geschiedt door middel van een kap;
- d. de maximumhoogte van een erfafscheiding bedraagt 2 meter, met dien verstande dat in de voortuin geplaatst, die maximumhoogte 1 meter bedraagt.

28.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

28.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 29 Wonen - 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

woningen met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen, -bruggen en -paden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

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

- de maximumbreedte van de voorgevel van een hoofdgebouw (vrijstaand) bedraagt 10 meter;
- de maximumbreedte van de voorgevel van een hoofdgebouw (geschakeld een maximum van twee onder één kap) bedraagt 15 meter;
- de minimumafstand tussen twee vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt 15 meter;
- de minimumafstand tussen een vrijstaand en een geschakeld hoofdgebouw, bedraagt 17 meter;
- de minimumafstand tussen twee geschakelde hoofdgebouwen bedraagt 20 meter;
- woningen dienen zowel aan de noord- als aan de zuidzijde te zijn voorzien van een uitgang;
- bij het bouwen dienen bestaande hoogteverschillen en het talud van de dijk te worden gehandhaafd, met dien verstande dat het ophogen van de grond tot dijkhoogte is niet toegestaan;
- voorgevelrooilijnen variërend verspringend t.o.v. de naastgelegen woning;
- in het gebied tussen de gebouwde voorgevelrooilijn en de kadastrale perceelsgrens aan de voorzijde (voorgevelzone), mogen geen aanbouwen of bijgebouwen worden opgericht;
- het afdekken van gebouwen geschiedt uitsluitend met een schuine kap;
- de maximumhoogte van een erfafscheiding bedraagt 2 meter, met dien verstande dat in de voortuin geplaatst, die maximumhoogte 1 meter bedraagt;
- voortuinen worden grotendeels groen ingericht, waarbij de maximum toegestane (half)verharding 40 % bedraagt;
- ontsluiting van een gebouw wordt gemaakt aan de voor- of zijgevel;
- voor de ontsluiting van de kavels is slechts één inrit toegestaan. In het geval van ontsluiting door middel van een brug bedraagt de maximumbreedte van die brug 3,50 meter;
- parkeren geschiedt op eigen terrein. In het geval van niet gebouwde parkeervoorziening, parkeerplekken slechts aan één zijde van de kavel positioneren, achter de voorgevelrooilijn;
- maximuminhoud nutsbedrijf - al dan niet in pandig - bedraagt 80 m³;
- voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel Tuin van overeenkomstige toepassing;
- voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de artikelen Verkeer - Verblijfsgebied en Water van overeenkomstige toepassing.
- voor deze gronden geldt dat een bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarden of aan het hogere waardenbesluit Wet geluidhinder of wordt uitgevoerd met dove gevels.

29.2.2 Specifieke bouwregels

Voor de locatie ter plaatse van huisnummer 625 geldt:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30 %;
- b. de zijgrenzen van de kavels staan haaks op de weg;
- c. de bebouwing staat evenwijdig aan de kavelgrenzen gesitueerd, haaks op de weg;
- d. de voorgevelrooilijn is gelegen op minimaal 1 meter vanaf de erfgrans;
- e. de maximum goot- en nokhoogte van een woning bedragen respectievelijk 3,50 meter en 9,50 meter;
- f. op de locatie ter plaatse van huisnummer 625 geldt dat woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Voor de locatie tussen Charloisse Lagedijk 606 en 610 geldt:

- g. de zijgrenzen van de kavels staan niet haaks op de weg maar volgen de (voormalige) slagen in het agrarische landschap;
- h. de bebouwing staat evenwijdig aan de kavelgrenzen gesitueerd en volgt de (voormalige) slagen in het landschap;
- i. de voorgevelrooilijn is gelegen op minimaal 10 meter afstand, gemeten vanaf de erfgrans (as van de sloot);
- j. de achtergevelrooilijn van het hoofgebouw inclusief aanbouwen ligt op minimaal 30 meter afstand van de bestemming Bedrijf - 3;
- k. de maximum goot- en nokhoogte van een woning bedragen respectievelijk 4,50 meter en 10,50 meter.

29.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

29.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 30 Wonen - Berging

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Berging aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bergingen voor huishoudelijke doeleinden;
- b. ter plaatse van de specifieke vorm van bedrijf aan huis' (FBAH) op de verbeelding, is het vervaardigen van meubelen toegestaan. Dit betreft Charloisse Lagedijk 783.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

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

30.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De maximum bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 4,5 meter.
- b. Het maximum vloeroppervlak van het in artikelid 30.1, sub b bedoelde bouwwerk bedraagt 35 m².

30.3 Specifieke gebruiksregels

Vanuit het bedrijf aan huis als bedoeld in lid 30.1 is detailhandel in ter plaatse vervaardigde/ gerenoveerde meubelen toegestaan.

Artikel 31 Wonen - Bijzonder woongebouw

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horec afaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en in pandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- b. erf, behorende bij bovengenoemde functies.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

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

31.2.2 Bebouwingsnormen

Een winkelruimte mag niet groter zijn dan 75 m² (verkoop vloeroppervlak) per gebouw.

31.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

31.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 32 Leiding - Water

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding, alsmede voor de hierbij behorende bovengrondse voorzieningen.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Water', binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

32.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 32.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

32.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken, zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³, en niet hoger dan 3 meter.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 32.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water'.

32.3.2 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

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

32.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water ' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heilwerkzaamheden);
- 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;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

32.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

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 kracht worden van het plan in uitvoering waren.

32.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 32.4.1. geen gevaar oplevert voor de ondergrondse waterleiding(en) of het goed functioneren ervan.

32.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 1

33.1 Bestemmingsomschrijving

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

33.2 Bouwregels

33.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 33.3.1.

33.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

33.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 33.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

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

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

33.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

33.3.4 Vergunning

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

33.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 34 Waarde - Archeologie 2

34.1 Bestemmingsomschrijving

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

34.2 Bouwregels

34.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 34.3.1.

34.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

34.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 34.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

- 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.

34.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

34.3.4 Vergunning

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

34.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 35 Waarde - Cultuurhistorie

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - " aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van de cultuurhistorische waarde.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, geldt voor de als Waarde - Cultuurhistorie bestemde gronden dat gebouwen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een kap, bij herbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw).

35.3 Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 41.2.1 ten behoeve van het oprichten van een andere afdekking van het gebouw.

35.3.2 Advies

Alvorens aan het vorige lid toepassing wordt gegeven, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

35.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

35.4.1 Verbod

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie bestemde gronden is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

35.4.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 41.4.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

35.4.3 Vergunning

- a. sprake is van maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

35.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 36 Waterstaat - Waterkering

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming Waterstaat - Waterkering mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan Waterstaat - Waterkering niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

36.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 36.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming Waterstaat - Waterkering en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

36.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie waterstaat - waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen e.d.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 36.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan Waterstaat - Waterkering mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

36.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Artikel 37 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatgang.

37.2 Bouwregels

Op de voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan Waterstaat - Waterstaatkundige functie niet worden gebouwd.

37.3 Afwijken van de bouwregels

37.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 37.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan Waterstaat - Waterstaatkundige functie mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

37.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 38 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 39 Algemene bouwregels

39.1 Afdekking van gebouwen

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

39.2 Dakkapellen

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

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

39.3 Geluidsgevoelige objecten

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

39.4 Maximum bebouwingspercentage

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

39.5 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;
- b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

39.6 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, dient voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie resp. een hoogte van 4,5 meter voor een niet-woonfunctie te worden aangehouden.

39.7 Souterrain

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

Artikel 40 Algemene gebruiksregels

40.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

40.1.1 Parkeerbehoefte

- Het gebruik op grond van de regels in Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in Bijlage 3 (Parkeernormen) behorende bij deze regels.

40.1.2 Nadere regels

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

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

40.1.3 Afwijken van de regels

Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 40.1.1 indien:

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

Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijksmogelijkheden als hiervoor onder *Voorwaarden omgevingsvergunning* bedoeld.

40.1.4 Vaststellen beleidsregels

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

Artikel 41 Algemene afwijkingsregels

41.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

41.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het

bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

41.3 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

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

Artikel 42 Algemene wijzigingsregels

42.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

42.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Wonen - 1, Tuin, Groen, Agrarisch en Recreatie - Nutstuin wijzigen in de bestemming "Woongebied 1", als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 4 (Woongebied 1). Binnen de bestemming woongebied 1 zijn de volgende functies toegestaan:

- wonen (maximaal 45 vrijstaande en/of geschakelde woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde);
- wonen - bijzonder woongebouw, uitsluitend op perceel kadastraal nummer CLS00 C 3069 G (gesitueerd in de omgeving t.o. Charloisse Lagedijk 918);
- nutstuinen;
- groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

42.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Wonen - 1, Tuin, Groen, Verkeer - Verblifsgebied, Recreatie - Nutstuin, Sport, Gemengd - 3 en Bedrijf - 2 wijzigen in de bestemming Woongebied 2, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 5. Binnen de bestemming woongebied 2 zijn de volgende functies toegestaan:

- Wonen (maximaal 48 vrijstaande en/of geschakelde woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde);
- groen, water, tuin, nutstuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

42.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Wonen - 1, Tuin, Recreatie - Nutstuin, Groen en Agrarisch wijzigen in Woongebied 3, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 6. Binnen de bestemming woongebied 3 zijn de volgende functies toegestaan:

- wonen (maximaal 20 vrijstaande en/of geschakelde woningen), met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- groen, water, tuin, nutstuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

42.4 wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen "Groen" en "Bedrijf - 2" wijzigen in Woongebied 4, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 7. Binnen de bestemming woongebied 4, zijn de volgende functies toegestaan:

- wonen (maximaal 15 vrijstaande en/of geschakelde woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde);
- groen, water, tuin, nutstuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

42.5 wetgevingzone - wijzigingsgebied 5

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen "Sport - Sport- en speelterrein", "Groen", "Water", "Verkeer - Parkeerterrein" en "Recreatie - Nutstuin" wijzigen in de bestemming Woongebied 5, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 8. Binnen de bestemming Woongebied 5 zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen - bijzonder woongebouw (maximaal 11 woongebouwen ten behoeve van zorgverlening met een gezamenlijk maximumoppervlak van 5100 m² b.v.o.);
- b. een zorggebouw met een maximum oppervlak van 3600m² b.v.o. ten bate van een kinderdagverblijf, kantoorruimte, (para)medische behandel- en praktijkruimten, keuken enz;
- c. groen, water, tuin, nutstuinen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

42.6 wetgevingzone - wijzigingsgebied 6

Ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 6 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Sport - Sport- en speelterrein, Groen, Water en Recreatie - Nutstuin wijzigen in de bestemming Woongebied 6, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 9 (Woongebied 6). Binnen de bestemming Woongebied 6 zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen (maximaal 175 woningen en/of 1250 m² bedrijven tot en met categorie 1 aan de westzijde van de locatie, verspreid over 11 bouwlocaties met een gezamenlijk grondoppervlak van maximaal 10.550 m²);
- b. groen, water, tuin, nutstuinen, parkeervoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

Artikel 43 Algemene procedureregels

43.1 Bevoegdheid tot vaststellen exploitatieplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een wijzigingsplan dat voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 44 Overgangsrecht

44.1 Overgangsrecht bouwwerken

44.1.1 Aanwezige bouwwerken

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

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

44.1.2 Afwijking

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

44.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

44.2 Overgangsrecht gebruik

44.2.1 Bestaand gebruik

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

44.2.2 Strijdig gebruik

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

44.2.3 Verboden gebruik

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

44.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 45 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk", gemeente Rotterdam.

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting bij lijst van bedrijfsactiviteiten

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 bedrijfsactiviteiten is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2009". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezondeerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

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

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 4.1, deze zijn dan ook niet in de 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 (2001/42/EG) en zal in dat geval voor het bestemmingsplan een planm.e.r. gevoerd moeten worden. De richtlijn voor de planm.e.r. is bedoeld om milieu-effecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding daarvan in beeld te brengen in een milieुरapport (een PlanMER). Voor de zwaardere milieucategorieën is in de meeste gevallen een planm.e.r. nodig.

Door het toestaan van enkele activiteiten uit de oorspronkelijke VNG-lijst categorie 4.1 is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst van categorie 4.1 is voor dit plan 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 planm.e.r. noodzakelijk is om de milieu-effecten in beeld te brengen.

Voor dit plangebied wordt de in de bijlage opgenomen lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd.

Bijlage 2 Bedrijvenlijst

Bijlage 3 Parkeernormen

Bijlage 4 Woongebied 1

Bijlage 5 Woongebied 2

Bijlage 6 Woongebied 3

Bijlage 7 Woongebied 4

Bijlage 8 Woongebied 5

Bijlage 9 Woongebied 6

Bijlage

45472_Bestemmingsplan_ Toelichting.pdf

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging en begrenzing
- 1.3 Vigerende bestemmingsplannen
- 1.4 Gekozen planopzet

Hoofdstuk 2 Beleid

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal en regionaal beleid
- 2.3 Gemeentelijk beleid
- 2.4 Gebiedscommissie
- 2.5 Beleid van de voormalige deelgemeente Charlois

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het gebied

- 3.1 Ontstaansgeschiedenis
- 3.2 Archeologie
- 3.3 Huidig gebruik
- 3.4 Cultuurhistorie

Hoofdstuk 4 Beschrijving van het ruimtelijk plan

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Vigerende bestemmingsplannen en planologische regelingen
- 4.3 Gerealiseerde en vergunde ontwikkelingen
- 4.4 Ontwikkelingen
- 4.5 Juridische planbeschrijving

Hoofdstuk 5 Water

- 5.1 Beleidskader
- 5.2 Samenwerking met de waterbeheerder
- 5.3 Huidige watersysteem
- 5.4 De wateropgave

Hoofdstuk 6 Milieu

- 6.1 Inleiding
- 6.2 Milieuzonering
- 6.3 Milieu effectrapportage
- 6.4 Geluid
- 6.5 Luchtkwaliteit
- 6.6 Bodem
- 6.7 Externe veiligheid
- 6.8 Natuur

Hoofdstuk 7 Handhaving

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 9.1 Provincie Zuid Holland
- 9.2 Waterschap Hollandsche Delta
- 9.3 VRR
- 9.4 Prorail
- 9.5 Rijkswaterstaat
- 9.6 Participatie

Bijlagen

- Bijlage 1 Kaart archeologie
- Bijlage 2 Hogere waardenbesluit Charloisse Lagedijk

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan actualiseert het planologisch regime en de geldende situatie ter plekke. Veranderingen die in de loop van de jaren hebben plaatsgevonden alsmede nieuw beleid zijn meegenomen. Het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk dient ter actualisering van de huidige bestemmingsplannen en vormt mede de juridisch-planologische basis voor locaties die ontwikkeld kunnen worden.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het gebied Charlois en omvat de omgeving rond de Charloisse Lagedijk, ten zuiden van de wijken Pendrecht en Zuidwijk.

De noordgrens van het bestemmingsplangebied ligt ter hoogte van de kruising van het trainspoor en het metrospoor met de Groene Kruisweg en volgt het tracé van de metro en het Havenspoorpad in oostelijke richting. Waar het Havenspoorpad en de gemeentegrens elkaar naderen aan de oostzijde van het plangebied (waar de Maeterlinckweg en het Havenspoorpad kruisen), loopt de zuidgrens via de gemeentegrens met de gemeente Barendrecht en Albrandswaard naar de westzijde van het bestemmingsplangebied. Waar de gemeentegrens de Groene Kruisweg kruist, loopt de bestemmingsplan noord-oostwaarts tot aan het tankstation aan de Groene Kruisweg 389. Vanaf hier loopt de bestemmingsplangrens parallel aan de bestemmingsplangrens van het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Tracé olieleiding van Rotterdam-Meetstation-1 naar Shell Pernis, Gedeelte Charlois' ter hoogte van de Schulpweg tot aan de kruising van het trainspoor en het metrospoor met de Groene Kruisweg.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende geldende bestemmingsplannen liggen geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. Bij elk plan is aangegeven wanneer het is vastgesteld door de gemeenteraad en eventueel wanneer het is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.

382Buitengebied (der gemeente Rhoon)

Vastgesteld 28-08-1972 Ged. goedgek. 21-11-1973 Onherroepelijk 12-07-1977

494Charloisse Lagedijk

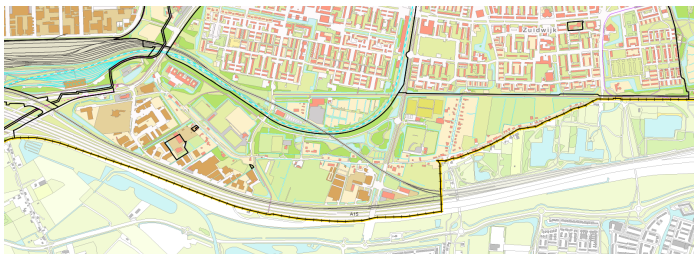
Vastgesteld 28-01-1993 Goedgekeurd 24-08-1993 Onherroepelijk 13-01-1997

494Betuweroute-Charlois, 1^e herziening Charloisse Lagedijk

Vastgesteld 05-11-1998 Goedgekeurd 08-06-1999 Onherroepelijk 12-04-2001

2040Driemanssteeweg

Vastgesteld 26-01-2012 Onherroepelijk 31-03-2012



Bestemmingsplan Charloisse Lagedijk uit 1993 bedekt het volledige bestemmingsplangebied. De 1^e herziening van Charloisse Lagedijk maakt een gedeelte van de Betuweroute en de Kortsluitroute mogelijk.

Bestemmingsplan Driemanssteeweg is een projectbestemmingsplan dat door een projectontwikkelaar is opgesteld. In dit bestemmingsplan heeft een agrarisch perceel aansluitend aan het bedrijventerrein Charloisse Poort de bestemming "Bedrijf" gekregen en is zo geschikt voor de vestiging van een of meerdere bedrijven.

Binnen de bestemmingsplangrenzen van dit bestemmingsplan liggen 2 kleine locaties waar het bestemmingsplan Buitengebied van Rhoon nog geldend was, omdat deze locaties bij het opstellen van het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk in 1993 buiten het bestemmingsplan gelaten zijn.

Alle bovengenoemde bestemmingsplannen zijn opgegaan in dit bestemmingsplan.

De Nederlandse aardolie Maatschappij BV (NAM) wil een nieuwe olietransportleiding aanleggen die de functie van de bestaande leiding naar de Shell Raffinaderij te Pernis overneemt. Op 18-12-2014 is het nieuwe tracé van de olieleiding vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de westgrens precies tegen de bestemmingsplangrens van de nieuwe leiding gelegd. Het bestemmingsplan voor de olieleiding valt daarom buiten het bestemmingsplan.

1.4 Gekozen planopzet

In dit bestemmingsplan worden de locaties waar geen veranderingen worden voorgesteld conserverend en gedetailleerd bestemd. De ontwikkellocaties zijn flexibel bestemd door middel van wijzigingsbevoegdheden. Dit

geeft ruimte aan de gewenste ontwikkelmogelijkheden, waarbij de exacte invulling niet volledig vast hoeft te staan.

Op bedrijventerrein Charloisse Poort is in het vorige bestemmingsplan bedrijvigheid toegestaan in een vrij zware milieucategorie. Deze theoretische milieuruimte komt niet meer overeen met de huidige en gewenste situatie en is in dit plan teruggebracht tot de gewenste proporties.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Algemeen

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

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vastgesteld op 13 maart 2012

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de beleidsvisie "Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en ruimte" van juni 2011 schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M.

Daarnaast gaat het Rijk duidelijke prioriteiten stellen en aangeven welke cultuurhistorische gebieden en opgaven voor het Rijk van (inter)nationaal belang zijn en waar het Rijk voor zichzelf een rol ziet." De vijf in de visie geschetste prioriteiten zijn:

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

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

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

2.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

Vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014

De Visie ruimte en mobiliteit bestaat uit verschillende delen:

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

Bestemmingsplan Charloisse Lagedijk bevat de volgende provinciale onderwerpen: nieuwe woningbouwlocaties en de molenbiotoop van de Pendrechtse molen in Barendrecht.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

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

2.3.2 Woonvisie Wonen in Rotterdam

Vastgesteld op 19 juni 2003 door de Rotterdamse gemeenteraad

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden

nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Op 11 oktober 2007 is de geactualiseerde visie "wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010" vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

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

Vastgesteld op 16 mei 2002 door de Rotterdamse gemeenteraad

In de beleidsnota uit 2002 zijn wensen en oplossingsrichtingen opgenomen ten aanzien van de plaatsing van antennes, masten en apparatuurkasten. De nota sluit aan op nationaal antennebeleid, waarin ook onderscheid wordt gemaakt in vergunningsvrije en vergunningsplichtige bouwwerken.

De aanwezige zend- en antennemast nabij de Groene Kruisweg is met een functieaanduiding binnen de bestemming "Groen" aangegeven.

2.3.4 Horecanota Rotterdam 2012-2016

Vastgesteld op 3 juli 2012 door College van burgemeester en wethouders

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016

Het horecagebiedsplan heeft als doel dat de ontwikkeling van horeca aansluit bij de wens en de behoefte van het gebied en dient als leidraad bij vergunningverlening. Daarmee biedt het horecagebiedsplan rechtszekerheid

voor zowel ondernemers als bewoners. Uit de gebiedsbeschrijving blijkt welke exploitatiecategorie wenselijk is in een gebied/wijk, straat of aan een plein. Om de gewenste ontwikkelrichting aan te duiden, wordt in het Horecagebiedsplan gewerkt met de begrippen (gericht) ontwikkelen, consolideren en (gericht) verminderen. De gekozen ontwikkelrichting wordt ondersteund door redenen van economische, fysieke en ruimtelijke aard en openbare orde en veiligheid.

Voor het bestemmingsplangebied wordt in het horecagebiedsplan aangegeven dat het gericht ontwikkelen van recreatieondersteunende horeca gewenst is.

2.4 Gebiedscommissie

2.4.1 Gebiedsplan Charlois

De gebiedscommissie heeft het Gebiedsplan Charlois 2014 -2018 geschreven. In het gebiedsplan is de focus gelegd op de prioriteiten per wijk en de bovenliggende ambitie. Voor de Charloisse Lagedijkzone staan hierin geen specifieke doelen.

2.5 Beleid van de voormalige deelgemeente Charlois

2.5.1 Visie Charloisse Lagedijk Zone 2030

De Charloisse Lagedijk zone is in de Stadsvisie aangetekend als kansrijke zone voor Rotterdam. Belangrijke kwaliteiten zijn het vele groen, het cultuurhistorische karakter van de lintbebouwing en het landschap, een bijzonder woonmilieu, ruimte voor sport, recreatieve kwaliteiten en mogelijkheden voor economische en bedrijfsmatige ontwikkelingen.

Het gebied heeft potentie om van grote betekenis te zijn voor Charlois en voor Rotterdam, omdat er meerdere locaties zijn die mogelijkheden bieden voor ontwikkeling. De omgeving van de Charloisse Lagedijk biedt een uniek woonmilieu in Rotterdam. De visie geeft richting aan de versterking van dit woonmilieu met in acht name van het behoud van waardevolle cultuurhistorische panden.

De uitgangspunten in de visie zijn de basis voor dit bestemmingsplan.

2.5.2 Nota landschap en linten Charloisse Lagedijk Zone

De Nota landschap en linten is een uitwerking van de visie Charloisse Lagedijk Zone 2030. De Nota landschap en linten geeft nadere informatie en inspiratie hoe nieuwe ontwikkelingen eruit kunnen zien door het aangeven van bouwregels, maar bijvoorbeeld ook hoe beplanting daarin een rol zou kunnen spelen. Het doel is om de gebiedseigen karakteristiek van de Charloisse Lagedijk te behouden en te versterken. De nota gaat dieper in op welke kwaliteiten nog aanwezig en zichtbaar zijn en welke met eenvoudige middelen opnieuw te realiseren of inspiratie voor de toekomst zijn, om op die manier het gebied zijn unieke eigen waarden te laten behouden. De cultuurhistorie is hierbij een belangrijke inspiratiebron.

Deze nota is gebruikt voor het invullen van de regels voor de wijzigingsgebieden.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het gebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De geologische opbouw van de diepere ondergrond van het gebied, onder het veenpakket, is in detail niet goed bekend. Naar analogie met aangrenzende gebieden moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van prehistorische kamp- en woonplaatsen langs de oevers van fossiele geulen.

De hogergelegen geologie bestaat uit laat-middeleeuwse kleiafzettingen op veen. Op het veen werd gewoond in de (Late) IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) en de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus). In de 10^e-12^e eeuw werden grote delen van het gebied van IJsselmonde ontgonnen, in cultuur gebracht en vervolgens bedijkt. Zo ontstond in de 11^e eeuw een aaneengesloten ingepolderd gebied op het eiland IJsselmonde, de Riederwaard. Deze waard ging in 1373 door overstromingen definitief ten onder. Het veen wordt deels weggeslagen en jonge zeeklei wordt afgezet over het restveen.

In de periode hierna wordt het gebied in fasen herbedijkt. De Polder van Charlois, waarin het noordelijk deel van het plangebied ligt, wordt in de jaren zestig van de 15^e eeuw definitief bedijkt. Een deel van het tracé van de zuidelijke polderdijk van deze polder bevindt zich in het bestemmingsplangebied: de Charloisse Lagedijk. Ten zuiden van deze dijk werden in de 16^e eeuw de Polders Oud en Nieuw Pendrecht aangedijkt. Een restant van de Oud Pendrechtse Dijk is in 2003 aangetroffen tijdens een booronderzoek. De dijk, die de polder uit 1539 omsloot, rust direct op het overstromingsdek uit 1373 en is niet gefundeerd op een voorganger.

3.2 Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud

van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

3.2.1 Beleidskader

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

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

3.2.2 Archeologische verwachting

In de diepere ondergrond, onder het veen, kunnen bewoningssporen uit de prehistorie tot en met de Bronstijd voorkomen. In het gehele plangebied kunnen in de top van het veen bewoningssporen uit de periode vóór 1373 voorkomen (vanaf de Late IJzertijd). Bewoningssporen uit de 15^e eeuw en later kunnen onder meer op en langs de dijk van de Polder van Charlois, de Charloisse Lagedijk, voorkomen.

3.2.3 Bestemming

Waarde – Archeologie 1

Voor het tracé van de Charloisse Lagedijk, met een strook aan weerszijden (Waarde – Archeologie 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Waarde – Archeologie 2

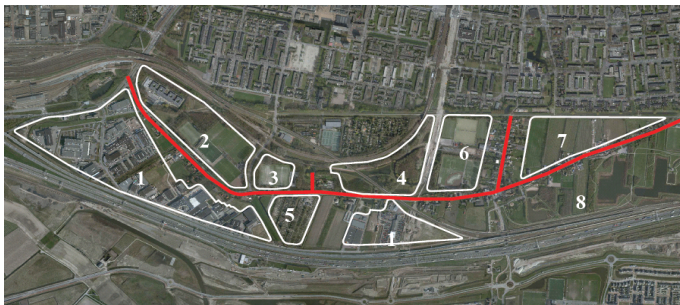
Voor het rest van het plangebied (Waarde – Archeologie 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld. Uitgezonderd zijn werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

3.3 Huidig gebruik

De inrichting van de omgeving van de Charloisse Lagedijk wordt bepaald door de vele infrastructuur; de A15, de fietsbrug, de metro, de Betuweroute die parallel aan de A15 loopt en de Kortsluitroute die de Charloisse Lagedijkzone van noord naar zuid doorsnijdt.



De Charloisse Lagedijk is een oud dijklichaam met daarop een smalle weg. Het profiel van de dijk is een heel karakteristiek element in de omgeving en wordt gevormd door twee watergangen waartussen de dijk ligt. Langs deze weg staan in lage dichtheid, verspreid en afwisselend woningen, boerderijen en bedrijven. Het omringende landschap is deels openbaar groen en deels in gebruik voor andere doeleinden zoals nutstuinen, weiden en boomgaarden. De Charloisse Lagedijk en de Smitshoekseweg bieden met hun grote vrijstaande woningen op ruime percelen een bijzonder woonmilieu dat weinig voorkomt in Rotterdam zuid.



Het gebied rond de Charloisse Lagedijk is opgedeeld in verschillende functies.

- 1 Bedrijventerrein Charloisse Poort ligt tussen de Charloisse Lagedijk en de A15. Het is een gemengd bedrijventerrein dat eind jaren '90 is ontwikkeld, waarbij de verkaveling van het bedrijventerrein is gebaseerd op de oorspronkelijke agrarische verkaveling. Inclusief openbare ruimte meet het terrein 22 hectare. Momenteel is het bedrijventerrein gevuld met onder meer logistieke bedrijven en autohandel. Verspreid over ruim 120 ondernemingen biedt de locatie circa 1.700 arbeidsplaatsen.
- 2 Ten noorden van de Charloisse Poort ligt de Lage Weide. Deze locatie bestaat uit 2 deellocaties. Het meest westelijk ligt een zorghotel, waar diverse zorginstellingen een tijdelijk onderkomen vinden tijdens de verbouwing of renovatie van hun gebouwen. Dit zorghotel is tijdelijk, waardoor op termijn nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan voor dit terrein. Daarnaast ligt een sportcomplex waar voetbalvereniging TOGR was gehuisvest. Deze voetbalvereniging is in 2013 opgeheven en de locatie is geschikt voor herontwikkeling.
- 3 Tussen de Krabbendijkstraat en de Dorpshof liggen de voetbalvelden van Transvalia.
- 4 Ten oosten van de Dorpshof ligt ingeklemd tussen de Charloisse Lagedijk en de metrolijn het park Drechterweide. Het beeld wordt voornamelijk bepaald door hoogteverschillen vanwege een dichtbeplante puinheuvel. Door jarenlang ecologisch beheer is er een natuurlijk parklandschap ontstaan. Op enkele plaatsen zijn nog restanten van het oude cultuurlandschap, zoals hoogstamfruitbomen of oude knotwilgen in het park opgenomen. In de loop der jaren is steeds meer van dit park bebouwd en is het in tweeën gesplitst door het viaduct van de Betuwelijn.
- 5 De Protestantse Begraafplaats Charlois ligt sinds 1924 ten zuiden van de Charloisse Lagedijk. Op de begraafplaats staat een kapel, gebouwd naar een traditionalistisch ontwerp van G.A. Bestebeurtje.
- 6 Ten oosten van de Zuiderparkweg ligt het sportcomplex Zuiderparkweg. Op dit sportcomplex zijn drie verenigingen actief, hockeyvereniging Tempo 34, cricketvereniging Punjab en manege Drechterweide.
- 7 Ten oosten van de Smitshoekseweg ligt de Waterdriehoek. Het is een agrarisch gebied met akkerbouw en fruitboomgaarden. In de visie Charloisse Lagedijk Zone 2030 is dit gebied aangewezen voor het toevoegen van extra woningen. In het kader van het Waterplan Charlois/Feijenoord is de Waterdriehoek aangewezen om extra waterberging te realiseren.

3.4 Cultuurhistorie

In de Stadsvisie Rotterdam 2030 is bepaald dat het opsporen van bestaande kwaliteiten die de geschiedenis heeft voortgebracht en het voortbouwen erop bij de actuele opgave van de stad, een structureel onderdeel van de Rotterdamse ruimtelijke planvorming is. Ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar objecten met cultuurhistorische waarde aan de Charloisse Lagedijk, het: 'Inventariserend en waarderend objectenonderzoek langs historische linten in Charlois' van november/december 2012. Het doel van een onderzoek naar cultuurhistorische waarden is het cultureel erfgoed te behouden en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door het bestemmingsplan hierop aan te passen.

3.4.1 Inventarisatie cultuurhistorisch waardevolle panden

De Charloisse Lagedijk was in het verleden vooral bekend vanwege verschillende grote boerenhofsteden die decennialang in bezit waren van de Charloisse families. Bekende landbouwersgeslachten zoals de families Vaandrager, Kranenburg, Barendregt en Noordzij hadden vele boerderijen en gronden in bezit. Typerend voor de grote boerderijen was dat ze qua karakter uiteen liepen, omdat zowel Zeeuwse, Brabantse als Friese invloeden bij de bouw van invloed waren. De boerderijen werden alle omgeven met grote boompartijen met kastanjes, lindebomen en hoge wilgen. Bij het erf hadden velen een bloementuin, een moestuin en grote boomgaard. Alle boeren oefenden een gemengd bedrijf uit met vee en landbouw. Meestal was landbouw de hoofdzaak, omdat de omliggende gronden daar het meest geschikt voor zijn. Opvallend was dat bij de boerderijen aan de dijken en polderwegen in Charlois en omgeving geen hooibergen stonden. Een grote schuur was in gebruik als bergplaats voor landbouwgereedschappen, maar diende ook voor de opslag van hooi, koren en andere landbouwproducten. De schuren waren daarom veel hoger van bouw dan de boerderijhuizen aan de oostzijde van Rotterdam. Ook beschikte het hoge voorhuis in Charlois dikwijls over een graanzolder, herkenbaar aan een zolderdeur in de voorgevel. Het materiaal dat voor de bouw van de woningen werd gebruikt was vrijwel altijd hetzelfde. De muren werden meestal opgetrokken in grijs-gele IJsselsteen, die werd aangevoerd vanuit de dichtbij zijnde Hollandse IJssel. Alle dakvlakken werden zonder uitzondering met riet gedekt. Het riet werd vroeger immers volop in Charlois en omgeving gewonnen. De daknokken werden bedekt tegen inregenen met vorstspannen gelegd in kalkspecie. Houten lijsten, blinden, kozijnen, deuren en ramen werden vaak in groen, blauw of wit geschilderd.

Alle panden binnen het bestemmingsplangebied zijn gewaardeerd op basis van cultuurhistorische aspecten, architectonisch aspecten en ligging. Aan de Charloisse Lagedijk zijn 13 panden bestempeld als beeldbepalend.

Adres naam/type waarde

Charloisse Lagedijk 427	authentieke schuur	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 471	voormalige boerderij	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 512-514	voormalige arbeiderswoning	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 528	Wilhelminahoeve	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 534-536	Aploniahoeve	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 577	woning/klompenmakerij met schuur	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 593	Zuiderkapel	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 643-645	Roobolstee	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 680	kapel op de begraafplaats	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 703	schuur van de tuinderij	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 783	woning met bedrijvigheid	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 908	voormalige boerderij met schuur	beeldbepalend
Charloisse Lagedijk 918	De Vier Heeren	beeldbepalend

In lijn met rijks- en gemeentelijk beleid worden de overige beeldbepalende objecten opgenomen in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie".

Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop. Het slopen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is dan niet meer zo maar mogelijk. Het gemeentebestuur kan echter wel een sloopvergunning verlenen indien maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken. Daarbij moet een nieuw bouwplan voldoende rekening houden met de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

Omdat de schuur aan Charloisse Lagedijk 427 in een slechte conditie verkeerd, is deze schuur niet opgenomen in het bestemmingsplan. Ter plaatse is een wijzingsbevoegdheid opgenomen die woningbouw op de locatie van de schuur en de naastgelegen noodwoning mogelijk maakt.

Hoofdstuk 4 Beschrijving van het ruimtelijk plan

4.1 Inleiding

In de planbeschrijving zijn de mogelijkheden beschreven die het bestemmingsplan biedt. Tevens is aangegeven op welke manier het bestemmingsplan de bestemmingen uit de vorige plannen overneemt.

4.2 Vigerende bestemmingsplannen en planologische regelingen

Het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk uit 1993 was leidend voor de invulling van dit bestemmingsplan. In de ruim twintig jaar die ligt tussen het vaststellen van het vorige bestemmingsplan en dit bestemmingsplan hebben vele veranderingen plaatsgevonden. Al deze veranderingen zijn opgenomen in dit plan, in de regels en op de verbeelding. De locaties uit het bestemmingsplan Buitengebied Rhoon zijn opgenomen in dit bestemmingsplan

met bestemmingen die passen bij de huidige situatie, net als projectbestemmingsplan Driemanssteeweg dat nu een integraal onderdeel is geworden van de bedrijfsbestemming voor bedrijventerrein Charloisse Poort.

In bestemmingsplan Charloisse Lagedijk uit 1993 zijn 3 wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

1 Wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van het groen ten noordwesten van de Groene Kruisweg in een remise. Deze wijzigingsbevoegdheid is in dit plan niet meer opgenomen omdat niet verwacht wordt dat in de komende 10 jaar behoefte is aan een remise op de desbetreffende locatie.

2 Wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van bijzondere doeleinden I, tuin, groenaanleg en water in horeca en bedrijven op het adres Charloisse Lagedijk 940-946. Deze wijzigingsbevoegdheid is vervallen in dit bestemmingsplan. De locatie is in dit bestemmingsplan opgenomen als "Gemengd - 2", waarin bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan en recreatieve voorzieningen. Recent is voor een deel van deze locatie een vergunning afgegeven voor het vestigen van een indoor-speeltuin. De wijzigingsbevoegdheid is daarmee komen te vervallen.

3 Wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van agrarische doeleinden in tuin/erf en in wonen. Thans liggen op deze locatie drie woningen met tuin (Charloisse Lagedijk 475, 477 en 479) en is de locatie conform huidige situatie bestemd. De wijzigingsbevoegdheid is daarmee komen te vervallen.

In het vorige bestemmingsplan waren verschillende locaties direct bestemd voor woningen en bedrijven die nog niet zijn gebouwd. Deze mogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan wederom opgenomen omdat ze passen binnen de visie Charloisse Lagedijk Zone'.

4.3 Gerealiseerde en vergunde ontwikkelingen

4.3.1 Zuiderparkweg

In november 2013 is de verlengde Zuiderparkweg in gebruik genomen. De nieuwe weg loopt van noord naar zuid door het bestemmingsplan gebied en verbindt onder de A15 door de gemeenten Barendrecht en Rotterdam. De oorspronkelijke verbinding via de Heulweg is hierdoor komen te vervallen. Het oostelijk deel van het plangebied wordt via een rotonde ter hoogte van het Kalverpad aangesloten op de verlengde Zuiderparkweg. De verlengde Zuiderparkweg is bestemd als "Verkeer - Wegverkeer".

4.3.2 Blauwe verbinding

De autoverbinding tussen Rotterdam en Barendrecht via de Heulweg is vervallen na het openen van de verlengde Zuiderparkweg. In het kader van de Blauwe Verbinding wordt de Heulwegtunnel omgevormd tot waterweg en langzaamverkeerroute. De Blauwe Verbinding is een nieuwe waterverbinding tussen het Zuiderpark in Rotterdam, het toekomstige landschapspark het Buitenland van Rhooen en de Zuidpolder in Barendrecht. Het doel is het aanvoeren van schoon water uit de Oude Maas naar de groengebieden in het stedelijk gebied van Rotterdam, waterberging en verbinden van verschillende groengebieden. Deze ontwikkeling ligt net buiten het bestemmingsplangebied.

4.3.3 Groene verbinding

De Groene Verbinding is een brug die Rotterdam verbindt met het groen buiten de stad, het Buitenland van Rhooen en andere natuur langs de Oude Maas. Wandelaars en fietsers kunnen vanaf Rotterdam via deze brug over de Betuwelijn en de A15 naar het Buitenland van Rhooen. In juni 2014 is de nieuwe wandel- en fietsbrug officieel geopend. De fietsbrug is bestemd binnen de bestemming "Groen", "Verkeer - Spoorverkeer", "Verkeer - Wegverkeer" en "Verkeer - Autosnelweg".

4.3.4 Fitnesscentrum

In 2008 is een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan verleend voor het bouwen van een fitnesscentrum met een maximale hoogte van 7,5 meter en 52 parkeerplaatsen op het perceel tegenover Charloisse Lagedijk 569. Het fitnesscentrum is nog niet gebouwd. Om de mogelijkheden op de locatie iets te verruimen, is het fitnesscentrum opgenomen in de bestemming "Sport". De parkeerplaatsen zijn opgenomen als "Verkeer - Erf". Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid overheen gelegd om de bestemming te wijzigen naar wonen.

4.3.5 Bedrijfsruimten met woningen

In 2008 is een bouwvergunning eerste fase verleend voor het oprichten van 10 bedrijfsruimten en 5 atelier/bedrijfswoningen aan de Charloisse Lagedijk tussen nummer 658 en 648. In het bestemmingsplan is dit complex opgenomen als "Gemengd - 3". Omdat de bestemming "Gemengd - 3" zeer gedetailleerd is beschreven, is voor de locatie tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen en bedrijven tot en met categorie 2.

4.3.6 Wasboxen bij tankstation

Bij het tankstation aan de Charloisse Lagedijk 638 zijn, parallel aan het spoorviaduct, 6 wasboxen om auto's in te wassen vergund. Deze wasboxen zijn opgenomen op adres in de bestemming "Bedrijf - Verkooppunt

motorbrandstoffen met lpg" en worden ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan gebouwd.

4.3.7 Indoor-speeltuin

Op 8 oktober 2014 is door het College van Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een indoor-speeltuin in een voormalige autoshowroom, Charloisse Lagedijk 940. De indoor-speeltuin is opgenomen in de bestemming "Gemengd - 2".

4.3.8 Bedrijfspand BouwCenter

In 2010 is een bouwplan vergund aan de Driemanssteeweg 104. Het betreft een plan voor nieuwbouw van een groothandel in bouwmaterialen, een bedrijf dat valt in milieucategorie 3.1 'groothandel in hout en bouwmaterialen' (SBI-code 5153-1). De bebouwing ten behoeve van BouwCenter Rotterdam bestaat uit drie gebouwen met ieder hun eigen functie: afhaalcenter, bulkvoorraad en showroom. Door de realisatie van een scherm van 70 meter lang en 4 meter hoog tussen het bedrijf en Charloisse Lagedijk 864 is het geluid op dit adres acceptabel. Het bedrijf is met een maatbestemming binnen de bestemming "Bedrijf - 2" opgenomen en aangegeven met een functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 3". Andere categorie 3.1 bedrijven zijn op deze locatie niet zonder meer wenselijk, omdat de bedrijfsvoering hinder kan opleveren voor de omliggende woningen die op 12 tot 30 meter afstand liggen.

4.4 Ontwikkelingen

In de visie Charloisse Lagedijkzone 2030 zijn voor bepaalde locaties ontwikkelingsrichtingen geschetst die in dit bestemmingsplan nader zijn uitgewerkt en mogelijk gemaakt.

4.4.1 Charloisse Lagedijk

Hét kenmerk van een dijk is dat hij hoger in het landschap ligt en dat er tussen de kleinschalige bebouwing doorzichten zijn op het achterland. De doorzichten en daarmee de verhouding tussen open ruimte en bebouwing, bepalen in grote mate het karakter van de dijk. Naast deze doorzichten zorgen lage erfafscheidingen ervoor dat de beleving van de dijk optimaal is. Het profiel van de dijk is een heel karakteristiek element en wordt gevormd door twee watergangen waartussen een verhoogde dijk ligt.

Om het karakter van de dijk te versterken is de Nota Landschap en Linten opgesteld. Hierin staan regels voor nieuwbouw zodat nieuwbouw qua oriëntatie, hoogte en spreiding bijdraagt aan het versterken van het karakter van de Charloisse Lagedijk.

In de periode voorafgaand aan het opstellen van de visie en dit bestemmingsplan zijn vele bouwinitiatieven aangehouden die niet binnen het bestemmingsplan uit 1993 pasten. In dit bestemmingsplan zijn deze initiatieven globaal onderzocht op het gebied van milieu. In het gebied zijn diverse bronnen die zorgen voor een hoge geluidbelasting. Bij een bouwplan zal gedetailleerd onderzoek moeten uitwijzen of een woning met of zonder geluidwerende maatregelen gebouwd kan worden.

In totaal zijn er 15 locaties waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waar de bestemming kan worden gewijzigd naar "Wonen". Uit de regels van wijzigingsgebieden 1 t/m 6 blijkt dat er maximaal 303 woningen kunnen worden toegevoegd. Dit is het absolute maximum dat als uitgangspunt is gebruikt voor de milieu-onderzoeken. Hoeveel woningen in totaal per wijzigingslocatie kunnen worden gebouwd, hangt af van bijvoorbeeld het type huis en de grootte van de kavel. In de wijzigingsregels is opgenomen welke afstand tussen woningen onderling minimaal in acht moet worden genomen zodat er in lage dichtheden gebouwd wordt. Aannemelijk is dat het uiteindelijke aantal woningen dat wordt toegevoegd kleiner is.

In de nota Landschap en Linten is de Charloisse Lagedijk in drie delen verdeeld die elk een eigen karakteristiek hebben, de hoge dijk, de lage dijk en de dichte dijk. De oude linten zoals de Smitshoekseweg en het Dorpshof kennen ook een unieke verschijningsvorm. De vier verschillende karakteristieke verschijningsvormen zijn de basis voor vier verschillende wijzigingsbevoegdheden voor de individuele nieuwbouwlocaties langs de dijk. De nota Landschap en Linten geeft voor nieuwe woningen specifieke eisen met betrekking tot bebouwingspercentages, rooilijnen en onderlinge afstand. Deze eisen zijn opgenomen in de regels.

Nieuwe woningbouwlocaties aan het eerste deel van de Charloisse Lagedijk, 'de hoge dijk', zijn in de regels opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 1". Nieuwe woningbouwlocaties aan de 'lage dijk' zijn opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 2". Woningbouwlocaties aan de 'dichte dijk' zijn opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 3". De regels zijn gebaseerd op de nota Landschap en Linten, maar zijn aangevuld met eisen met betrekking tot de achtergevelrooilijn. Om ervoor te zorgen dat er minimaal 30 meter afstand tussen nieuwe woningen en bestemming Bedrijf - 3 wordt gehouden, is in de regels opgenomen dat de achtergevelrooilijn van de woningen inclusief aanbouwen minimaal 30 meter van de bestemming Bedrijf - 3 dient te liggen.

De woningbouwlocaties aan de Dorpshof zijn opgenomen als wetgevingzone - wijzigingsgebied 4.

4.4.2 Lage Weide

Locatie Lage Weide is te verdelen in 2 deelgebieden. In het westelijke deel ligt een tijdelijk zorghotel en het oostelijk deel is ingericht met voetbalvelden. Omdat het zorghotel tijdelijk is en de voetbalvereniging opgeheven is, kan de hele locatie worden benut voor functies waar in Rotterdam grote vraag naar is. Het programma bestaat uit een combinatie van zorgvoorzieningen, wonen in het groen en bedrijven tot en met categorie 2.

Het zorghotel ligt aan de Charloisse Lagedijk 951. Een tijdelijk onderkomen hoeft niet te voldoen aan de eisen die vanuit verschillende milieuaspecten worden voorgeschreven. In het verleden is de tijdelijke vergunning al eens geïnterpreteerd. De provincie Zuid-Holland is van plan om voor de laatste keer verlenging van de tijdelijke vergunning te verlenen tot uiterlijk 2020, onder voorwaarde dat op de Lage Weide een permanente zorginstelling wordt gebouwd die voldoet aan alle milieu-eisen. Zorgorganisatie ASVZ onderzoekt momenteel de mogelijkheden, maar de ontwikkeling is op dit moment nog te prematuur om direct op te nemen in het bestemmingsplan.

De nieuwe zorginstelling is in het bestemmingsplan opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 5". De woningen en bedrijven zijn opgenomen als "wetgevingzone - wijzigingsgebied 6".

4.4.3 Waterdriehoek

De agrarische grond in de Waterdriehoek is in de visie Charloisse Lagedijkzone 2030 aangewezen als kansrijk voor bijzondere woonmilieus. Tevens geldt voor de Charloisse Lagedijk een omvangrijke historische wateropgave die -deels- in de Waterdriehoek dient te worden gerealiseerd in samenhang met het gewenste bouwprogramma. Omdat het programma voor de Waterdriehoek nog niet duidelijk is en nadere studie nodig is voor de juiste samenhang tussen nieuwe woningen en extra water, is de Waterdriehoek in dit plan conserverend als "Agrarisch" bestemd.

4.4.4 Bedrijventerrein Charloisse Poort

De ambitie om ruimte te geven aan woningbouw langs de Charloisse Lagedijk heeft ertoe geleid dat het bedrijventerrein in dit bestemmingsplan is gezoneerd, zodat het uitoefenen van een bedrijf en de leefomgeving van de omliggende (nieuwe) woningen op een goede manier naast elkaar kunnen plaatsvinden.

Het bedrijventerrein Charloisse Poort was oorspronkelijk bedoeld voor transport en logistiek. Het terrein was deels bestemd voor bedrijven tot en met categorie 4 en deels voor bedrijven tot en met categorie 5 (de driehoek tussen de Groene Kruisweg-A15 en Driemanssteeweg). De Charloisse Poort heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot een gemengd bedrijventerrein met onder meer logistieke bedrijven en autodealers.

Door de directe nabijheid en verspreide ligging van woningen aan de Charloisse Lagedijk zijn de bedrijven op bedrijventerrein Charloisse Poort beperkt in hun mogelijkheden. De milieuvergunningen zijn aangepast op de woningen, zodat de mogelijke overlast van bedrijven richting de woningen wordt beperkt. Hierdoor zijn veel bedrijven beperkt in hun bedrijfsvoering en is een hoge milieucategorie slechts theoretisch mogelijk. In dit bestemmingsplan zijn de toegestane bedrijfs categorieën in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw.

Vanaf 30 meter vanaf de achtergevelrooilijn van de bestaande en nieuwe woningen aan de Charloisse Lagedijk tot een afstand van minimaal 50 meter zijn uitsluitend bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1. Vanaf 50 meter zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2.

4.4.5 Cultuurhistorie

Bureau Monumenten en Cultuurhistorie heeft een onderzoek uitgevoerd om de cultuurhistorische waardevolle panden langs de Charloisse Lagedijk in beeld te brengen. Dit onderzoek beschrijft de panden die het beschermen waard zijn, zie paragraaf 3.4 Cultuurhistorie. Deze panden zullen met een dubbelbestemming opgenomen worden in het bestemmingsplan.

4.4.6 Noodwoningen

In de jaren 70 van de vorige eeuw zijn er afspraken gemaakt met de bewoners die in de noodwoningen woonden aan de Charloisse Lagedijk. In ruil voor een vergoeding konden bewoners hun noodwoning verlaten om op een andere plek aan de Charloisse Lagedijk een nieuwe woning te bouwen/ te betrekken. Enkele bewoners zijn toen blijven wonen in hun noodwoning en wonen daar nog steeds. De afspraak is dat zij hun woning niet mogen doorverkopen of onderverhuren. De gronden waarop de noodwoningen staan, zijn deels gemeentelijk bezit, deels in bezit van particulieren.

Alle noodwoningen zijn geïnventariseerd. Alleen de locaties van de noodwoningen die direct aan de Charloisse Lagedijk liggen en de mogelijk toekomstige ontwikkeling in de Waterdriehoek niet belemmeren, zijn geschikt als ontwikkellocatie. Dit zijn de locaties ter plaatse van Charloisse Lagedijk 409, 429/427 en het perceel tussen 528 en 514. Deze locaties zijn als wijzigingsbevoegdheden naar wonen opgenomen in het bestemmingsplan.

4.4.7 Tuincentra

In het vorige bestemmingsplan waren 2 locaties opgenomen met de bestemming "Tuincentrum".

De Visie ruimte en Mobiliteit biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland zijn regels opgenomen voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, onder andere over detailhandel. De Verordening stelt dat een bestemmingsplan voldoet aan de eis dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte die zo nodig regionaal is afgestemd, dit om planologische overcapaciteit van detailhandel tegen te gaan. In het vorige bestemmingsplan hadden 2 locaties de bestemming 'Tuincentrum'.

Het bedrijf aan Dorpshof 1 is geen tuincentrum in de zin van de definitie uit de Verordening en evenmin een tuincentrum binnen de definitie van het vorige bestemmingsplan. Nu de activiteit zich niet richt op detailhandel, maar op het uitvoeren van een hoveniersbedrijf, een activiteit met een indicatieve milieucategorie 2, is de locatie bestemd als 'Bedrijf - 2' met een functieaanduiding [hovenier], zodat ter plaatse ook andere bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan.

Het perceel achter de adressen Charloisse Lagedijk 405 en 409 was in het vorige bestemmingsplan bestemd als 'Tuincentrum'. Op dit moment is het perceel in gebruik als weiland en nutstuin.

De provinciale Verordening heeft als doel om overcapaciteit van detailhandel terugdringen en daarom is onderzocht of een tuincentrum op deze locatie een wenselijke ontwikkeling is. In de Visie Charloisse Lagedijkzone 2030 is de locatie van het tuincentrum onderdeel van een groter geheel, 'de Waterdriehoek'. De Waterdriehoek is in de visie aangewezen als kansrijk voor bijzondere woonmilieus en voor waterberging van circa 2.8 hectare. In het licht van de visie is een tuincentrum niet wenselijk en is besloten geen onderzoek te doen ten behoeve van het behoud van de bestemming Tuincentrum. In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Recreatie-Nutstuin" gekregen conform het huidige gebruik.

4.5 Juridische planbeschrijving

4.5.1 Bedrijven

Een belangrijk deel van het plangebied wordt ingenomen door bedrijven: de bedrijvenzone langs de A15. Het gaat hier hoofdzakelijk om auto- en transportbedrijven, showrooms en enkele bouw- of groothandelsbedrijven, alsmede detailhandel voor bouwmaterialen.

Het bedrijventerrein is gezoneerd om de woningbouw aan de Charloisse Lagedijk mogelijk te maken. Er is een splitsing gemaakt tussen de locatie waar categorie 3.2 bedrijven zijn toegestaan en de strook waar categorie 3.1 bedrijven zijn toegestaan. De zones zijn opgenomen als "Bedrijf - 4" en "Bedrijf - 3". In de bedrijvenlijst zijn de bedrijven opgenomen die zijn toegestaan op het bedrijventerrein en niet MERplichting zijn.

Binnen de zone voor bedrijven tot en met categorie 3.1 ligt 1 bedrijf dat in categorie 3.2 valt. Voor dit bedrijf is een maatbestemming opgenomen. Op de verbeelding is de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 3" opgenomen en in de regels is opgenomen dat ter plaatse van Aploniastraat 14-18 een bedrijf in categorie 3.2 is toegestaan voor de handel in en reparatie van auto's, SBcode 5010.3.

Toegevoegd aan de bedrijvenlijst is de handel in auto's. De autohandel op de Charloisse Poort floreert en uitbreiding van de handel in auto's is wenselijk. Op het adres Driemanssteeweg 120 is thans nog een bouwmarkt gevestigd met een omvang van meer dan 1.000 m² b.v.o. In de regels is opgenomen dat op dit adres slechts één bouwmarkt met een minimale omvang van 1.000 m² b.v.o. aanwezig mag zijn. Hiermee heeft deze bouwmarkt een maatbestemming op adres. Het bestemmingsplan biedt aldus niet langer de mogelijkheid voor nieuwvestiging van een bouwmarkt.

Het aanwezige bedrijf met indicatief een milieucategorie 5, het transport- en opslagbedrijf Vabix aan de Driemanssteeweg 560, past naar aard en omvang op bedrijventerrein Charloisse Poort. Op de verbeelding is dit bedrijf opgenomen als maatbestemming als "specifieke vorm van bedrijf - 5".

Door middel van een artikel 19 procedure is een Driemanssteeweg 104 een Bouwcenter vergund; categorie 3.1. De goede ruimtelijke onderbouwing zocht heel gedetailleerd in op de overlast die dit specifieke bedrijf kan geven en hieruit vloeit de verplichting om een geluidsscherm neer te zetten tussen het bedrijf en de omliggende woningen. Het Bouwcenter is met een specifieke functieaanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf - 2' toegestaan, zodat de huidige gebruiksmogelijkheden van de locatie behouden blijven, mocht het Bouwcenter zich er niet vestigen.

Naast de bedrijven op het bedrijventerrein komen in het gebied ook bedrijven voor langs het lint, tussen de woonbebouwing in. De bedrijven aan het lint hebben de bestemming "Bedrijf - 2" gekregen. Hier zijn bedrijven toegestaan die voorkomen op de bedrijvenlijst bij het bestemmingsplan tot en met milieucategorie 2. De bestaande garagebedrijven passen binnen deze bestemming en de gebruiksmogelijkheden zijn hiermee verruimd. Op deze adressen is uitwisseling van bedrijven in vergelijkbare milieucategorie mogelijk.

Verder kent het gebied vier brandstofverkooppunten. Voor de verkooppunten van motorbrandstoffen is de bestemming "Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen" of "Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" gebruikt, al naar gelang het huidige toegestane gebruik.

4.5.2 Gemengd

In het bestemmingsplan zijn 3 gemengde bestemmingen opgenomen.

Binnen de bestemming "Gemengd - 1" zijn woningen, cultuur en ontspanning, en horeca mogelijk. In de schuren wordt momenteel niet gewoond en daar is de woonfunctie uitgesloten. Omdat in het pand aan de Charloisse Lagedijk 536 momenteel een kantoor gehuisvest is, is met een functieaanduiding hier tevens een kantoor mogelijk gemaakt.

Cultuur en ontspanning zijn voorzieningen op het gebied van cultuur, sport, spel en ontspanning. Een theater en een bioscoop vallen onder deze functie. Door de grote verkeersaantrekkende werking van een theater en een bioscoop, worden deze functies in de regels uitgezonderd van cultuur en ontspanning in Gemengd - 1. Echter, kleinschalige voorzieningen voor het tonen van films en podiumkunsten zijn wel toegestaan binnen de functie cultuur en ontspanning. Dit past binnen de visie Charloisse Lagedijk Zone.

De bestemming "Gemengd - 2" is een combinatie van bedrijven, niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning. Het betreft een pand aan Charloisse Lagedijk 940/946 waarin momenteel een autodealer en een indoor-speeltuin gevestigd zijn.

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor 5 woonwerkateliers inclusief bedrijfsruimten.

4.5.3 Groene bestemmingen

De omgeving van de Charloisse Lagedijk heeft een groen karakter. Dit komt tot uiting in een aantal verschillende bestemmingen. Openbare groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden, ontsluitingspaden en speeltoestellen toegestaan.

Er zijn 3 locaties bestemd met een agrarische bestemming, dit zijn de Waterdriehoek, het perceel behorend bij Charloisse Lagedijk 820 en de strook land ten oosten van de begraafplaats. Dit zijn percelen met een flinke omvang die benut mogen worden voor bedrijfsmatige agrarische activiteiten.

Alle overige percelen parallel aan de dijk zijn bestemd als "Recreatie - Nutstuin". De toekomstvisie heeft als kernpunt de landschappelijke kwaliteit van de Charloisse Lagedijk te versterken. Dit kan onder andere door ruim baan te geven voor het aanleggen van nutstuinen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om moestuinen aan te leggen, een boomgaard te planten en het hobbymatig houden van kleinvee.

4.5.4 Horeca

In het bestemmingsplan liggen 2 hotels, het Bastion Hotel en Hotel Deltapoort, deze locaties zijn aangeduid op de verbeelding met de bestemming "Horeca - Hotel".

In het bestemmingsplan zijn 7 panden bestemd als "Gemengd - 1". Binnen deze bestemming is horeca toegestaan. Deze bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan uit 1993.

In dit bestemmingsplan wordt in nog 1 extra locatie, aan de Charloisse Lagedijk 806, horeca mogelijk gemaakt. In dit pand wordt momenteel gewoond en is volgens het Horecagebiedsplan Charlois het 'Knooppunt Charloisse Lagedijk zone' een geschikte plek voor horeca. Het pand ligt pal naast de fiets- en wandelbrug over de A15. Deze verbinding wordt aangesloten op het bestaande fiets- en wandelroutenetwerk.

Overige horeca is door middel van de regels toegestaan, zoals een kantine bij een sportvereniging.

Terrassen

Binnen de bestemmingen Verkeer - Erf" en "Water" zijn tevens terrassen toegestaan ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

Exploitatievergunning nodig

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

4.5.5 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden sociale, culturele, medische, educatieve, levensbeschouwelijke en publieke voorzieningen verstaan. Het betekent dat een voorziening die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere passende voorziening. In dit bestemmingsplan worden onder "Maatschappelijk" alleen maatschappelijke voorzieningen toegestaan die niet geluidgevoelig zijn. Een buurthuis of kerk zijn geen geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen.

De panden van de de Zuiderkapel en kinderdagverblijf Wilhelminahoeve worden bestemd als "Maatschappelijk". Omdat het bestaande kinderdagverblijf een geluidgevoelig object is, wordt het kinderdagverblijf in de regels tevens toegestaan.

4.5.6 Sportvoorzieningen

In de Charloisse Lagedijkzone liggen 2 grote sportcomplexen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'Sport - Sport- en speelterrein'.

Het Sportcomplex Lage Weide is in 2 wijzigingsbevoegdheden gesplitst. Over de oostzijde van het sportcomplex ligt wijzigingsbevoegdheid 5 voor het wijzigen naar zorgvoorzieningen. Over het westelijke deel ligt wijzigingsbevoegdheid 6 ten behoeve van nieuwe woningen en bedrijven.

Sportcomplex Zuiderparkweg is conform het bestemmingsplan uit 1993 opgenomen.

Manege De Drechterweide is bestemd als "Sport - Manege". De ingang van de manege is in het verleden verplaatst van de Smitshoekseweg naar een nieuwe ingang bij de sportvelden. De verbinding tussen de manege en de Smitshoekseweg is verdwenen, omdat de manege nu wordt ontsloten via het Kalverpad en de Zuiderparkweg. De locatie waar voorheen de ontsluiting lag, is bestemd als "Tuin".

Aan de Schulpweg ligt Rijvereniging en Ponyclub Zuiderpark. Ter plekke is de bestemming "Groen", omdat de manege er met een tijdelijke vergunning is gevestigd.

4.5.7 Tuin

In het bestemmingsplan zijn alle tuinen volledig bestemd met de bestemming "Tuin". In het vorige bestemmingsplan waren de tuinen bestemd met de bestemming "Tuin" en de bestemming "Erf". In de bestemming "Tuin" mocht niet worden gebouwd. Door nieuwe regels voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn de mogelijkheden om vergunningvrij bijgebouwen te bouwen op het achtererfgebied flink verruimd. In het licht van de visie, dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om in zijn tuin te werken, z'n hobby uit te oefenen of te recreëren, zijn alle beperkingen om in de achtertuin te bouwen in dit bestemmingsplan weggelaten.

4.5.8 Verkeer- en verblijfsgebied

De snelweg A15 is aangeduid met de bestemming "Verkeer - Autosnelweg".

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Verkeersweg" gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Ter plaatse van de rotonde in de Zuiderparkweg, nabij het tankstation, is met een functieaanduiding aangegeven dat hier, bij wijze van kunstwerk, een helikopter mag staan.

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

4.5.9 Wonen

In het vorige bestemmingsplan waren 2 woonbestemmingen opgenomen. "Woningen Laagbouw 1" werd gebruikt voor vrijwel alle bestaande woningen, "Woningen Laagbouw 2" waren voornamelijk locaties waar nog nieuwbouw kon plaatsvinden.

Op de Smitshoekseweg 210 en 212, 222a en 222b zijn 4 vrijstaande woningen gebouwd. Hier is de bestemming gewijzigd van "Woningen "Laagbouw 2" naar "Wonen - 1".

In het bestemmingsplan uit 1993 zijn 4 locaties direct bestemd voor woningen maar daar zijn tot op heden geen woningen gebouwd.

- het perceel ten oosten van de kerk dat deels is uitgegeven in erfpacht, hierop liggen nutstuinen. In dit bestemmingsplan is het perceel opgenomen als nutstuin en is de woonbestemming komen te vervallen
 - een deel van het perceel tussen de adressen Charloisse Lagedijk 606 en 610. Hier ligt een woonbestemming op, momenteel groeit op dit perceel gras. De locatie van de vlek met de woonbestemming is in lijn met de Nota Landschap en Linten parallel gelegd aan de slotenstructuur en heeft de bestemming "Wonen - 2" gekregen.
 - de zone ten zuiden van voetbalvereniging Transvalia die bestaat momenteel uit openbaar groen en nutstuinen. Deze locatie had een directe woonbestemming in het vorige bestemmingsplan en wordt in dit bestemmingsplan bestemd als "Wonen - 2".
 - het perceel tussen de adressen Charloisse Lagedijk 610 en 612 had een woonbestemming. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is op dit perceel een bouwaanvraag ingediend voor een vrijstaande woning. De bestemming "Wonen - 1" is opgenomen op de verbeelding overeenkomstig met de bouwvergunning.
- In dit bestemmingsplan is 1 locatie toegevoegd die direct bestemd is als "Wonen - 2". Dit betreft het perceel dat aan de Charloisse Lagedijk ligt, ter hoogte van de woning met huisnummer 609.

Alle woningen dienen te worden afgedekt met een kap.

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1052Charloisigd-va01/NL.IMRO.0599.BP1052Charloisigd-va01.html>

13/39

24-09-2021 16:43

Charloisse Lagedijk Toelichting

Stadsboerderij 'De Vier Heeren', Charloisse Lagedijk 918, is opgenomen als "Wonen - Bijzonder woongebouw". De boerderij is verdeeld in 15 appartementen waar mensen met een verstandelijke beperking en/of autisme onder begeleiding wonen. Ook wordt er dagbesteding aangeboden, zoals het verzorgen van de dieren en het terrein rondom de boerderij.

De panden aan Charloisse Lagedijk 640 en 642 zijn doormiddel van een aanduiding bestemd als bedrijfswoning behorende bij het naastgelegen tankstation.

4.5.10 Werken aan huis

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

4.5.11 Uitbreiding/bebouwing op het achtererfgebied

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

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

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

4.5.12 Straalverbinding

Over het plangebied ligt een straalpad ten behoeve van de telecommunicatie. Om de onbelemmerde doorgang van de signalen te waarborgen geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken binnen het straalpad. De maximale bouwhoogte is 90 meter. De toegestane bouwhoogte in dit bestemmingsplan is nergens hoger dan 90 meter zodat de onbelemmerde doorgang niet in het geding is.

4.5.13 Cultuurhistorie

In paragraaf 3.4.1 zijn 13 panden opgesomd die beeldbepalend zijn, waarvan er 12 door middel van een dubbelbestemming worden aangeduid als "Waarde - Cultuurhistorie". Deze beeldbepalende panden worden beschermd, omdat sloop alleen mogelijk is op basis van een omgevingsvergunning voor het slopen die slechts kan worden verleend als aan bepaalde voorwaarden in het het belang van de cultuurhistorie is voldaan.

4.5.14 Molenbiotoop

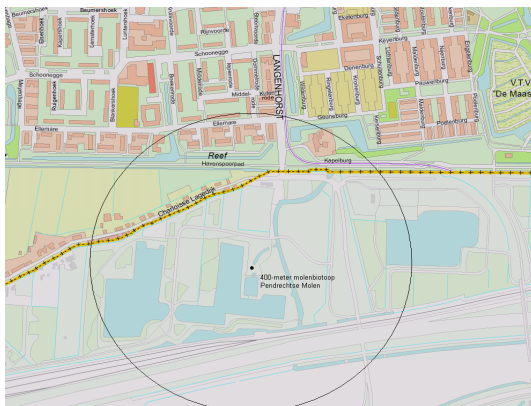
In Barendrecht ligt de Pendrechtse molen waarvan de molenbiotoop deels valt over het bestemmingsplangebied van Charloisse Lagedijk.

De molenbiotoop is in het leven geroepen om de relatie tussen een molen en zijn omgeving vast te leggen. Bij de molenbiotoop draait het om de ruimte die vrij moet worden gehouden voor een goede windvang. Tevens staat de zichtbaarheid van de molen centraal. Dit is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen vaak zo sfeerbepalend is. De molenbiotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. De biotoopformule wordt dus vooral toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet 'te hoog' is. De eerste 100 meter dient in beginsel vrij te zijn van obstakels. Vanaf 100 tot 400 meter geldt een oplopende lijn.

Om de vrije windvang en het zicht op traditionele molens te garanderen is door de Provincie een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen. Voor de Pendrechtse Molen geldt de volgende regel: 'buiten bestaand stadsgebied gelden de volgende voorwaarden binnen een straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen: de maximale hoogte van bebouwing/beplanting mag niet hoger dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel).'

24-09-2021 16:43

Charloisse Lagedijk Toelichting



De molenbuitotoep van de Pendrechtse molen

Twee nieuwe woningbouwlocaties aan de Charloisse Lagedijk liggen binnen de molenbuitotoep. De gebouwen die op deze locatie staan ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn noodwoningen en zijn niet bestemd. De locaties zijn geschikte plekken om de noodwoningen te vervangen door nieuwe woningen. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken zijn deze locaties opgenomen als wijzigingsbevoegdheid.

Ter plekke van Charloisse Lagedijk 409 staat een noodwoning. De woning ligt 240 meter vanaf de Pendrechtse molen.

De afstand tot de molen gedeeld door 100 = $240 / 100 = 2,4$ meter.

De hoogteligging van de onderste punt van de staande wiek is 1,65 + NAP.

De maximale nokhoogte van de nieuwe woning wordt $2,40 + 1,65 = 4,05$ + NAP. In de wijzigingsregels voor Woongebied 3 is deze hoogte opgenomen.

Ter plekke van Charloisse Lagedijk 427 en 429 staan een noodwoning en een schuur. De woning ligt 320 meter vanaf de Pendrechtse molen.

De afstand tot de molen gedeeld door 100 = $320 / 100 = 3,2$ meter.

De hoogteligging van de onderste punt van de staande wiek is 1,65 + NAP.

De maximale nokhoogte van de nieuwe woning wordt $3,20 + 1,65 = 4,85$ + NAP. In de wijzigingsregels voor Woongebied 3 is deze hoogte opgenomen.

Omdat de nieuwe ontwikkelingen de molenbuitotoep niet hinderen, is de molenbuitotoep niet opgenomen op de verbeelding.

4.5.15 Parkeren

Algemeen

Aanleiding voor het opnemen van deze parkeerregeling is gelegen in het feit dat de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen) uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 met de nieuwe Wro (1 juli 2008) en de daarop gebaseerde overgangswet (29 november 2014) hun werkingkracht hebben verloren. Dit betekent dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben op bestemmingsplannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld. Het betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Immers, bij elke bouw aanvraag kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan wel voldoende parkeer gelegenheid wordt of kan worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst.

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

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1052Charloissigd-va01A_NL.IMRO.0599.BP1052Charloissigd-va01.html

17/39

beleid is vastgesteld, is ervoor gekozen de normen uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens is in de regels een bepaling opgenomen waarmee geregeld is dat nieuw beleid ten aanzien van parkeernormen de nu vastgelegde parkeernormen kan vervangen.

Regeling

In de regels van het bestemmingsplan is nu de regel 'Voorwaardelijke verplichting over parkeren' opgenomen. In deze regeling wordt voor de parkeernormen verwezen naar de bijlage Parkeernormen. Deze normen zijn gelijk aan de normen zoals opgenomen in de Bouwverordening Rotterdam 2010. Er is geen materiele wijziging van de toetsingsnormen beoogd. Slechts de wettelijke grondslag is gewijzigd.

Uitvoering

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

Afwijkingsbepaling

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

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

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

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

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

4.5.16 Wijzigingsgebieden

In het bestemmingsplan zijn 6 verschillende wijzigingsgebieden opgenomen.

In de nota Landschap en Linten wordt de Charloisse Lagedijk in drie stukken verdeeld die elk een eigen karakteristiek hebben, de hoge dijk, de lage dijk en de dichte dijk. De oude linten zoals de Smitshoekseweg en het Dorpslof kennen ook een unieke verschijningsvorm. De vier verschillende karakteristieke verschijningsvormen zijn de basis voor vier verschillende wijzigingsbevoegdheden. De nota Landschap en Linten geeft voor nieuwe woningen specifieke eisen met betrekking tot bebouwingspercentages, rooilijnen en onderlinge afstand. Deze eisen zijn opgenomen in de regels. De nota is verder een inspiratiebron voor de verdere inrichting van het gebied, bijvoorbeeld het type erfafscheidingen, gebruik gebiedseigen beplanting, het planten van windsingels en hagen en het aanleggen van moestuinen. Dit draagt bij aan het versterken van de karakteristiek van de Charloisse Lagedijk.

Nieuwe woningbouwlocaties aan het eerste deel van de Charloisse Lagedijk, de hoge dijk, zijn in de regels opgenomen als 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Nieuwe woningbouwlocaties aan de lage dijk zijn opgenomen als 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'. Woningbouwlocaties aan de dichte dijk zijn opgenomen als 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3'. De regels zijn gebaseerd op de nota Landschap en Linten maar is aangevuld met eisen met betrekking tot de achtergevelrooilijn. Om ervoor te zorgen dat er minimaal 30 meter afstand tussen nieuwe woningen en bestemming Bedrijf - 3 wordt gehouden, is in de regels opgenomen dat de

achtergevelrooilijn van de woningen inclusief aanbouwen minimaal 30 meter van de bestemming Bedrijf - 3 dient te liggen.

De woningbouwlocaties aan de Dorpshof zijn opgenomen als wetgevingzone - wijzigingsgebied 4.

Ontwikkelingslocatie Lage Weide/TOGR wordt "wetgevingzone - wijzigingsgebied 5 en 6. Binnen wijzigingsbevoegdheid 5 worden de volgende functies mogelijk gemaakt: maximaal 11 woongebouwen ten behoeve van zorgverlening met een gezamenlijk maximumoppervlak van 5100 m² b.v.o., een zorggebouw met een maximum oppervlak van 3600m² b.v.o. ten bate van een kinderdagverblijf, kantoorruimte, (para)medische behandel- en praktijkruimten, keuken etc. Binnen wijzigingsbevoegdheid 6 worden maximaal 175 woningen en/of bedrijven tot en met categorie 1, verspreid over het gebied met een gezamenlijk grondoppervlak van maximaal 10.550 m² en de algemene functies zoals groen, water, tuin, nutstuinen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, -bruggen en -paden.

In hoofdstuk 5 en 6 zijn de milieuonderzoeken beschreven die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheden zijn globale onderzoeken uitgevoerd om na te gaan of de wijziging van de bestemming mogelijk is. In de volgende hoofdstukken wordt dit uitvoerig beschreven. Bij de uitwerking van een wijzigingsbevoegdheid zal nieuw milieuonderzoek moeten worden gedaan. Op het moment dat er een concreet bouwplan is, kan dit zeer nauwkeurig worden uitgevoerd en eventueel kan door middel van maatwerk het bouwplan worden verbeterd.

4.5.17 Drinkwaterleiding

In het plangebied liggen 2 grote transportwaterleidingen ten behoeve van de watervoorziening. Deze leidingen zijn met de bestemming 'Leiding - Water' inclusief een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden opgenomen op de verbeelding.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 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 cultuurhistorische waarden.

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

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

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

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

5.1.2 Provinciaal beleid

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

5.1.3 Gemeentelijk beleid

(Herijking) Waterplan 2 Rotterdam

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de stad. In het Waterplan zijn lange termijn

streefbeeld en kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd die een beeld geven van de gewenste situatie voor het watersysteem in heel Rotterdam. De streefbeeld en kwaliteitsdoelstellingen hebben een integraal karakter; niet alleen waterkwaliteit en -kwantiteit, maar ook natuurwaarden en belevingswaarden spelen een rol.

In juni 2013 is de herijking van het waterplan vastgesteld met een uitvoeringsstrategie tot 2018.

Deelgemeentelijk Waterplan Charlois-Feijenoord 2010-2015

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

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

Aangegeven is dat peilgebieden Charloisse Lagedijk (west) en Waterdriehoek een flinke wateropgave hebben in de huidige situatie. Daarnaast heeft het bestemmingsplangebied een kwalitatieve wateropgave. Deze is gekoppeld aan de wateropgave voor het Zuiderpark. Door middel van de Blauwe Verbinding die buiten het bestemmingsplangebied ligt, zal het Zuiderpark in de toekomst voorzien worden van voldoende kwalitatief goed water.

5.2 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.

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

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

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitszorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van een laagste veiligheidsniveau: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen.

5.3 Huidige watersysteem

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige waterhuishouding binnen het plangebied. Ingegaan wordt op de aspecten oppervlaktewater, afval- en hemelwater, grondwater, waterkeringen en waterveiligheid. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over klimaatbestendigheid.

5.3.1 Oppervlaktewater

De Charloisse Lagedijk is het restant van de zuidelijke dijk van de 15e-eeuwse Polder van Charlois. Dit betekent dat oorspronkelijk het oppervlaktewater aan de beide zijden van deze weg tot verschillende watersystemen behoorde. Ten noorden van de Charloisse Lagedijk behoorde het oppervlaktewater tot het watersysteem van de polder Charlois. Het oppervlaktewater ten zuiden van de Charloisse Lagedijk behoorde tot de polders van Rhoon en tot de polders Oost en West-Barendrecht. Vanaf 1895 werd het watersysteem in de omgeving van het plangebied meermalen veranderd door de grootschalige havenaanleg ten noorden en westen van het plangebied. Vanaf 1927 volgden de stadsuitbreidingen van Pendrecht en Zuidwijk ten noorden van het plangebied. Aan het eind van de jaren '60 werd aan de zuidrand van het plangebied de A15 aangelegd. De functie van de Charloisse Lagedijk als secundaire waterkering is rond die tijd verdwenen. Het bedrijventerrein Charloisse Poort behoort nu nog tot een ander watersysteem dan het watersysteem Korperweg. Het gebied Korperweg betreft geheel Charlois behalve de Zuiderbegraafplaats.

Binnen het bestemmingsplangebied zelf is het watersysteem tamelijk fijnmazig met veel kleine waterlopen. De doorstroombaarheid van het plangebied is niet optimaal. De ontwikkeling van het gebied rond de Charloisse Lagedijk kan leiden tot een beter watersysteem. Het water uit het plangebied wordt via de singels in de wijk Pendrecht en het gemaal aan de Korperweg geloosd op de Waalhaven.

24-09-2021 16:43

Charloisse Lagedijk Toelichting

Aan de westzijde van het plangebied ligt een gedeelte van peilgebied Y07.011 (Kort ambacht onder Rhoon en Penderrecht). Het midden van het plangebied ligt in een gedeelte van peilgebied Y08.001 (Korperweg). Aan de westzijde hiervan ligt het peilgebied Y08.008 (Korperweg) met een vast peil van 2,75 m NAP. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het peilgebied met Y08.002 (Korperweg).

Volgens het deelgemeentelijk waterplan hebben de gedeelten van Charlois en Feijenoord die ten zuiden van het Zuiderpark en Feijenoord liggen een kwantitatieve wateropgave. Het bestemmingsplangebied behoort tot de gebieden met een wateropgave. De bovengenoemde peilgebieden hebben volgens Waterschap Hollandse Delta de volgende wateropgaven:

Code peilgebied	Oppervl. Peilgebied	Wateropgave in m ²		Wateropgave in m ³		
		Huidig klimaat	Maximale peilstijging Midden scenario 2050		Huidig klimaat	Midden scenario 2050
Y08.001	225 ha	18.000	40.000	0,70 m	12.400	28.000
Y08.008	18 ha	1.000	3.000	0,75 m	1.000	1.200
Y08.002	21 ha	20.000	28.000	0,40 m	8.100	11.000

Het grootste deel van peilgebied Y08.001 ligt buiten het bestemmingsplangebied zodat de wateropgave naar verwachting vooral buiten het plangebied gerealiseerd zal worden. De peilgebieden Y08.002 en Y08.008 liggen geheel binnen het bestemmingsplangebied.

Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

5.3.2 Grondwater

In het bestemmingsplangebied liggen 4 peilgebieden en er is slechts 1 peilbuis in het plangebied aanwezig. De freatische grondwaterstand in de peilbuis wordt structureel gemeten, de gemiddelde ontwateringdiepte is < 0,8 meter. Deze ene peilbuis is niet representatief voor het gehele plangebied.

5.3.3 Waterkering en waterveiligheid

Waterkeringen

Binnen het plangebied liggen geen primaire waterkeringen maar wel een regionale secundaire waterkering. Deze ligt onder het westelijke gedeelte van de Charloisse Lagedijk vanaf de Groene Kruisweg tot de begraafplaats Oud Charlois waar de waterkering afbuigt naar het zuiden. Op het onderstaande kaartje is de invloedzone van de waterkering weergegeven.



beschermingszones

Overzicht waterkeringen en

Waterveiligheid

Het bestemmingsplangebied ligt geheel binnen de primaire waterkering dijkkringsgebied 17 (IJsselmonde). Het waterschap hanteert voor deze dijkkring een overschrijdingskans van 1/10.000.

De gevolgen van een overstroming binnendijs zijn afhankelijk van meerdere aspecten zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogtes in het gebied. Om een indicatie van de risico's te krijgen heeft de provincie Zuid-Holland voor de gehele provincie berekend welke delen van de provincie in de huidige situatie bij een doorbraak van de primaire kering onder water lopen en welke

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1052Charloisigd-va01A_NL.IMRO.0599.BP1052Charloisigd-va01.html

21/39

overstromingsdiepte er op de kwetsbare locaties bereikt kan worden. Bij een dijkdoorbraak komen delen van het plangebied onder water komen te staan met waterdieptes tot 2 meter.

5.3.4 Riolering

Het bestemmingsplangebied valt binnen rioleringsdistrict Pendrecht dat rioolwater afvoert via het, buiten het plangebied gelegen, hoofdrioolgemaal Everlo. Vanaf dit gemaal wordt het water via een persleiding naar de RWZI Dokhaven gepompt.

Ten noorden van de Charloisse Lagedijk bestaat, binnen het bestemmingsplangebied, het rioolstelsel uit een gemengd rioolstelsel. Hierbij wordt zowel regenwater als afvalwater door hetzelfde rioolstelsel afgevoerd. Ten zuiden van de Charloisse Lagedijk bestaat het rioolstelsel uit een gescheiden stelsel. Het regen- en vuilwater worden via verschillende rioolstelsels afgevoerd. Het regenwater stroomt af naar oppervlaktewater. In het plangebied bevinden zich zeven riooloverstorten die er bij hevige regen voor zorgen dat wateroverlast wordt beperkt.

5.4 De wateropgave

De in het plangebied aanwezige watergangen en -partijen hebben de bestemming "Water" gekregen. De onderhoudstroken langs de hoofdwatergangen, waarop de Keur van het Waterschap van toepassing is, zijn met een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" op de verbeelding aangegeven.

Op grond van de Keur is het verboden (behoudens ontheffing) bouwwerken op te richten of houtgewassen te planten binnen een strook van 3,5 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 keurstrook (zoals aangegeven op de verbeelding) wordt geadviseerd om contact op te nemen met het Waterschap over antwoord op de vraag of voor het bouwproject in kwestie ontheffing verleend kan worden van het bouwverbod in de Keur.

Voor de uitvoering van werken binnen de voor "waterkering" bestemde zone zoals aangegeven op de verbeelding, is onverminderd de bepalingen van het bestemmingsplan terzake, vergunning vereist van het Waterschap.

5.4.1 Oppervlaktewater

In het plangebied liggen geheel of gedeeltelijk 4 peilgebieden. Het plangebied heeft een kwantitatieve wateropgave van 12.000 m² in de huidige situatie. Hier bovenop komt nog de aanleg van compensatiewater als gevolg van de toename van het verhard oppervlak door de toename van het bebouwd oppervlak in het plangebied en door de aanleg van wegen en parkeerplaatsen. Het totaal oppervlak aan benodigde watercompensatie is in dit stadium nog niet goed in te schatten.

5.4.2 Grondwater

In het oosten van het plangebied gelegen peilgebied Y08.002 staat het grondwater minder dan 80 centimeter onder het maaiveld. In dit gedeelte van het plangebied kan wateroverlast verwacht worden. Voor de rest van het plangebied geldt dat door de toename van het verhard oppervlak de grondwaterspiegel kan dalen. Hierdoor kan schade aan funderingen van bestaande gebouwen optreden. Door hemelwater zo veel mogelijk binnen het plangebied in de bodem te laten zijgen kan het dalen van de grondwaterspiegel tegengegaan worden.

5.4.3 Waterkeringen en waterveiligheid

De door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen invloed op de kans op overstroming door het breken van een primaire waterkering. Door de ontwikkelingen zal echter het schadebedrag bij een eventuele dijkdoorbraak toenemen.

5.4.4 Riolering

Door de bouw van nieuwe woningen en zorgvoorzieningen in het plangebied neemt de hoeveelheid afvalwater toe. De totale toename van de hoeveelheid afvalwater is in dit stadium nog niet goed in te schatten. Door de grote veranderingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, zal er in delen van het plangebied een nieuw rioolstelsel moeten worden aangelegd. Geadviseerd wordt om een gescheiden stelsel aan te leggen en zo het hemelwater zo veel mogelijk ter plaatse weer terug te brengen in het milieu.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving

met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren.

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

6.2 Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

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

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

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

6.2.1 Bedrijven

In de visie Charloisse Lagedijkzone staat de ambitie om het bijzondere woonmilieu langs de Charloisse Lagedijk te versterken en uit te breiden. Enkele uitbreidingslocaties voor woningen liggen op zeer korte afstand van de bestaande bedrijventerreinen.

De Charloisse Lagedijkzone is volgens de Rotterdams systematiek aangeduid als overgangsgebied. Dit betekent dat het een gebied is met functiemenging waar een afstand tussen woningen en bedrijven wat kleiner mag zijn dan tussen een woonwijk en een bedrijventerrein, zie kolom 3 in de onderstaande tabel.

De gewenste afstand tussen bedrijven en woningen is afhankelijk van de categorie van het bedrijf.

Categorie bedrijven	indicatieve afstand tussen woningen en bedrijven	indicatieve afstand in een overgangsgebied
2	30 meter	
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter

Zonering

Om de woningbouwlocaties aan de Charloisse Lagedijk mogelijk te maken, is het bedrijventerrein gezoneerd.

Vanaf 30 meter vanaf de achtergevelrooijlijn van de bestaande en nieuwe woningen inclusief aanbouwen aan de Charloisse Lagedijk tot 50 meter zijn uitsluitend bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1. In een overgangsgebied is het wenselijk dat bedrijven tot en met categorie 3.1 en woningen op minimaal 30 meter afstand liggen van elkaar.

Vanaf 50 meter zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2.

Orange Motors

De zone die geschikt is voor bedrijven tot en met categorie 3.1 bevat 1 bedrijf dat volgens de informatie over milieuvergunningen van de DCMR valt binnen categorie 3.2. Orange Motors, Apoloniastraat 14, is een garagebedrijf. Er worden auto's verkocht en er is een werkplaats voor schadeherstel. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is bijna 50 meter. Er worden geen nieuwe woningbouwlocaties mogelijk gemaakt op kleinere afstand dan 50 meter. In de milieuvergunning moet al rekening zijn gehouden met de bestaande woningen nabij het bedrijf. Dit bedrijf levert, ondanks de categorisering als 3.2 bedrijf geen belemmeringen op voor de ontwikkelingslocaties. Het bedrijf heeft een maatbestemming gekregen.

Vabix

De zone die geschikt is voor bedrijven tot en met categorie 3.2 bevat één bedrijf dat volgens de informatie van de DCMR categorie 5.1 is. Vabix ligt aan de Driemanssteeweg 560. Binnen dit bedrijf worden gevaarlijke stoffen over een langere periode opgeslagen. Vabix is daarom een categorie 5.1 bedrijf en valt onder de BRZO. Uit de milieuvergunning blijkt dat Vabix door middel van een automatische blusinstallatie het hoogste beschermingsniveau heeft. Door deze maatregel ligt de plaatsgebonden risicocontour op de perceelsgrens van het bedrijf. De 10^{-6} contour levert geen belemmeringen op voor het bestemmen van nieuwe woningbouwlocaties in de nabijheid van VABIX.

Tankstations met LPG

In het externe veiligheidsonderzoek zijn 3 tankstations met LPG onderzocht die een effect kunnen hebben op het bestemmingsplangebied. Tankstations Portland aan de A15 en Groene kruisweg 380 vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Tankstation Baris, Charloïsse Lagedijk 638 heeft een plaatsgebonden risicocontour van 110 meter rondom het vulpunt. Binnen deze contour liggen enkele kwetsbare bestemmingen. De contouren van het reservoir en de afleverzuil liggen niet over kwetsbare bestemmingen.

Binnen de 110 meter contour liggen in de huidige situatie 2 woonhuizen en 2 bedrijfswoningen. De huidige norm voor het plaatsgebonden risico vormt een belemmering voor de huidige situatie: in principe is sprake van een saneringssituatie. De Milieudienst Rijnmond DCMR beschouwt de situatie niet als saneringssituatie, aangezien de afstand van de woningen tot het vulpunt groter is dan 40 meter en op de inrichting paragraaf 7 van het Revi en daarmee tabel 2a van bijlage 1 van het Revi van toepassing is en de afstand van de woningen tot het vulpunt groter is dan de grenswaarde van 40 meter uit de tabel.

Binnen de 110 meter contour worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk gemaakt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van het LPG-vulpunt bedraagt 150 meter. De ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt, beïnvloeden het groepsrisico. Het groepsrisico neemt als gevolg van de ontwikkelingen met 25% toe en bedraagt bij volledige ontwikkeling van de nieuwbouwlocaties in de plansituatie 0,28 maal de oriënterende waarde. Deze waarde levert geen ruimtelijke beperking op, het groepsrisico wordt verantwoord in paragraaf 6.7.

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.

Bedrijvenlijst

Op de bedrijvenlijst die is toegevoegd aan de regels is te lezen welke bedrijven zijn toegestaan op de bedrijventerreinen. Omdat het onzeker is dat er in de toekomst een m.e.r.-plichtig bedrijf zich wil vestigen zijn in de bedrijvenlijst uitsluitend bedrijven opgenomen die niet m.e.r.-plichtig zijn. Als in de toekomst een m.e.r.-plichtig bedrijf zich wil vestigen op een bedrijventerrein dan kan dat door middel van een aparte procedure waarbij het mogelijk is om via maatwerk het bedrijf op de beste manier in te passen.

Afwijken

Het bevoegd gezag kan gebruikmaken van de bevoegdheid tot afwijking van voorliggend bestemmingsplan om bedrijven uit een hogere categorie toe te staan, mits deze bedrijven door een Milieudeskundige (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. In het bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Toekomstige bedrijven kunnen zich alleen binnen het gebied vestigen wanneer zij vallen binnen de algemene toelaatbaarheid, dan wel bij een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat zij voldoen aan de gestelde voorwaarden.

6.3 Milieu effectrapportage

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

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1052Charloïssigd-va01A_NL.IMRO.0599.BP1052Charloïssigd-va01.html

24/39

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

6.3.1 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. In het bestemmingsplan zijn geen activiteiten opgenomen die voorkomen op de C/D-lijst. De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000 gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan.

De bedrijventerreinen aan de Charloisse Lagedijk zijn gezoneerd om nieuwe woningen mogelijk te maken. Dit betekent dat de terreinen zijn opgedeeld in een deel waar bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan en een deel waar bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan. Op de bedrijvenlijst, die is toegevoegd aan de regels, is te lezen welke bedrijven zijn toegestaan op de bedrijventerreinen. In de bedrijvenlijst zijn uitsluitend bedrijven opgenomen die niet m.e.r.-plichtig zijn. Als in de toekomst een m.e.r.-plichtig bedrijf zich wil vestigen op een bedrijventerrein dan kan dat doormiddel van een aparte procedure waarbij het mogelijk is om via maatwerk het bedrijf op de beste manier in te passen.

Op grond van het bovenstaande is bestemmingsplan Charloisse Lagedijk niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en ook niet m.e.r.-plichtig.

6.4 Geluid

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

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

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

Een deel van het bestemmingsplangebied ligt binnen het communicatiegebied van de Waal- Eemhaven. Het communicatiegebied komt globaal overeen met de 55 dB(A) contour.

Wijzigingsgebied 6 en een deel van wijzigingsgebied 5 liggen binnen het communicatiegebied. Dit betekent dat er bij ruimtelijke ontwikkeling in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg moet worden gevoerd met Deltalings, het Havenbedrijf, (toekomstige) bewoners en andere betrokken partijen. Dit overleg zal moeten plaatsvinden voordat concrete invulling wordt gegeven aan het plan en voordat een wijzigingsplan wordt ingediend.

Rotterdams beleid

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

6.4.1 Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek vond plaats in 2 fases. Allereerst zijn alle ontwikkelingslocaties globaal onderzocht. Hieruit blijkt op vrijwel alle locaties een hoge geluidbelasting is. Hierdoor zullen sommige woningen moeten worden uitgevoerd met een dove gevel. Ook zullen niet alle woningen voldoen aan het gemeentelijk Ontheffingsbeleid waarin staat dat elke woning minimaal één geluidluwe gevel en buitenruimte dient te hebben.

De 3 locaties die in het bestemmingsplan direct bestemd worden voor woningen zijn vervolgens gedetailleerd onderzocht en daarvoor is een hogere waardebesluit aangevraagd. Woningbouwlocaties die niet direct worden bestemd maar als wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen, zijn niet nader onderzocht.

Wijzigingsbevoegdheden

Er is voor gekozen om de meeste ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan aan te geven door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is het niet noodzakelijk om in het stadium van dit bestemmingsplan al gedetailleerde berekeningen te maken. Als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt, zal op dat moment een gedetailleerd akoestisch onderzoek gedaan moeten worden op basis van het bouwplan.

Ontwikkelaars, architecten en particulieren zijn door de globale berekeningen op de hoogte van de hoge geluidbelasting ter plaatse van de meeste wijzigingsbevoegdheden. Bij het ontwerp van het gebouw kan dan al rekening worden gehouden met de verschillende geluidsbronnen. Uiteindelijk zal middels een nader akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond of de maximaal toegestane geluidbelasting wordt overschreden en of dan één of meerdere gevels als een dove gevel worden uitgevoerd.

Hoewel een hoge geluidbelasting en het ontbreken van geluidluwe gevels niet bijdraagt aan een goede kwaliteit van de leefomgeving biedt de omgeving van de Charloisse Lagedijk ruim voldoende aspecten die wel bijdragen aan een goede leefomgevingskwaliteit. De nieuwe woningen komen te liggen in een, voor Rotterdamse begrippen, uitzonderlijk groen woonmilieu. De Nota Landschap en Linten geeft richtlijnen voor een lage bouwdichtheid, voor grote kavels met veel aandacht voor de historisch waardevolle structuren rondom de dijk. Deze regels zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheden. De ontsluiting van het gebied naar de autosnelweg maar ook de ontsluiting op de fiets naar het centrum van Rotterdam of naar het natuur- en recreatiegebied het Buijtenland van Rhoon en andere natuur langs de Oude Maas is uitstekend.

Directe bestemmingen

In het bestemmingsplan worden 3 locaties direct bestemd. Twee locaties waren in het bestemmingsplan uit 1993 al bestemd voor wonen (locatie 1 en 3), locatie 2 is toegevoegd om op korte termijn te kunnen voldoen aan de vraag om woningbouw kavels aan de Charloisse Lagedijk. De resultaten van het geluidonderzoek naar deze locaties zijn hieronder beschreven.



6.4.2 Wegverkeerslawaa

Stedelijke wegen

Op locaties 1 en 3 voldoet de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Stedelijke wegen aan de voorkeurswaarde (48 dB). De voorkeurswaarde voor woningen (48 dB) wordt ter plaatse van locatie 2 overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Zuiderparkweg en de Zuiderparkweg secundair. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (63 dB) wordt daarbij vanwege deze wegen niet overschreden.

Rijksweg A15

De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A15 overschrijdt bij ontwikkellocaties 1,2 en 3 de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (53 dB) wordt daarbij vanwege de A15 op locatie 1 overschreden.

De cumulatieve geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh, vanwege alle onderzochte wegen is op ontwikkellocaties 1, 2 en 3 hoger dan 55 dB. De plandrempe van 55 dB, zoals genoemd in het Rotterdams Actieplan geluid 2013-2018, wordt bij deze ontwikkellocaties overschreden.

6.4.3 Railverkeer

Als gevolg van railverkeerslawaaï over de Havenspoorlijn wordt de voorkeurswaarde voor woningen (55 dB) op ontwikkellocaties 1, 2 en 3 overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (68 dB) wordt daarbij niet overschreden.

6.4.4 Luchtvaart

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

6.4.5 Industrielawaai

De 50 dB(A)-geluidcontour rond het industrieterrein Waal-Eemhaven is vastgesteld in 1993. Het bestemmingsplangebied valt ten westen van de Smitshoekseweg in zijn geheel binnen de geluidzone van het industrieterrein Waal-Eemhaven. Tevens ligt een smalle strook, met een maximale breedte van 70 meter, ten oosten van de Smitshoekseweg binnen de geluidzone van dit industrieterrein.

De geluidbelasting vanwege het industrieterrein Waal-Eemhaven voldoet op locatie 3 aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). De geluidbelasting vanwege dit industrieterrein is op locaties 1 en 2 hoger dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor woningen maar overschrijdt de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) voor woningen niet.

6.4.6 Ontheffingsbeleid Rotterdam

Het ontheffingsbeleid Rotterdam heeft als uitgangspunt dat met nieuwe ruimtelijke plannen een goede leefomgevingskwaliteit voor bewoners moet worden gerealiseerd. In een stedelijk gebied als Rotterdam moeten nu en in de toekomst nieuwe woningen worden gebouwd op geluidbelaste locaties. Het is met dit gegeven vooral belangrijk om het aantal nieuwe mensen dat ernstig door geluid wordt gehinderd en in zijn slaap wordt gestoord te minimaliseren en indien nodig te compenseren, zodat een goede leefomgevingskwaliteit wordt gewaarborgd.

Het ontheffingsbeleid houdt vast aan het prioriteren van maatregelen in de volgorde:

- 1 eerst maatregelen aan de bron en als dat niet kan;
- 2 overdrachtsmaatregelen en als dat niet kan;
- 3 maatregelen bij de ontvanger.

In het akoestisch onderzoek zijn voor alle bronnen verschillende bron- overdrachts- en ontvangermaatregelen onderzocht. De maatregelen zijn niet doelmatig, financieel niet haalbaar, niet mogelijk of niet wenselijk.

6.4.7 Procedure Hogere Waarde

Uit het geluidrapport blijkt dat locatie 2 en 3 over alle bouwlagen over minstens 1 geluidluwe zijde beschikken. Locatie 1 beschikt alleen op de eerste bouwlaag over een geluidluwe gevel.

Het aanvragen van een hogere waarde bij Burgemeester en Wethouders is mogelijk. Het is om stedenbouwkundige en financiële redenen niet mogelijk om nog meer maatregelen te treffen aan de bron of in het overgangsbied. In de onderstaande tabel wordt per wegvak de aan te vragen hogere waarde gegeven.

Procedure hogere waarde

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, is het niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege het weg- en railverkeerslawaaï en het industrielawaai tot de voorkeurswaarde te beperken. In dat geval dienen de maximaal berekende geluidbelastingen als hogere waarden te worden aangevraagd. De daarbij vast te stellen hogere waarden zijn in onderstaande tabel weergegeven.

locatie	Bestemming	Zoneplichtige bron	L _{et} max [dB(A)]	L _{DEN} [dB]	L _{DEN} (incl. aftrek art. 110g Wgh) [dB]
1	Woning	A15 Havenspoorlijn	-	58	dove gevel -

24-09-2021 16:43

Charloisse Lagedijk Toelichting

		Waal-/Eemhaven	55	-	-
2	Woning	A15	-	-	53
		Zuiderparkweg	-	-	53
		Zuiderparkweg secundair	-	-	52
		Havenspoorlijn	-	57	-
		Waal-/Eemhaven	51	-	-
3	Woning	A15	-	-	53
		Havenspoorlijn	-	58	-
		Waal-/Eemhaven	-	-	-

6.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) 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. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

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

Rotterdamse beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

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

6.5.1 Plangebied

In het 'Luchtonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk' van 27 september 2013 is beschreven dat uit een analyse van de afdeling Verkeer en Vervoer blijkt dat de ontwikkelingen in het plangebied leiden tot een toename van de verkeersbewegingen die overeenkomt met 677 woningen. Dit leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. 667 Woningen valt onder het criterium van 1500 woningen van de Regeling NIBM, dit betekent een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

De Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang is voor de nieuwe bestemming maatschappelijke voorziening (waaronder behoren de functie basisonderwijs en voortgezet onderwijs of kinderopvang) die dit plan mogelijk maakt van toepassing. De nieuwe kinderdagverblijven die het plan mogelijk maken mogen niet binnen 50 meter van de Groene Kruisweg geplaatst worden en ook niet binnen 100 meter van de rand van de A15.

Er worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zone van de A15 waar zich overschrijdingen van de grenswaarden Luchtkwaliteit voordoen. Deze zone strekt zich uit tot 10 meter langs de rand van de A15. Er zijn geen provinciale wegen binnen het plangebied of in de directe nabijheid. Het plan voldoet daarmee aan het Besluit gevoelige bestemmingen.

6.5.2 Conclusie

In deze analyse is aangetoond dat het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en daardoor voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Het plan voldoet, mits minimaal de aangegeven afstanden worden aangehouden ten aanzien van de Rijksweg A15 en de Groene Kruisweg, tevens aan het Besluit gevoelige Bestemmingen en aan het Rotterdamse beleid (het beleid ten aanzien van de locatie van nieuwe woningen en aan de Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang).

6.6 Bodem

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

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

6.6.1 Plangebied

In 2000 is de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd.

In 1461 is de bedijking van de polder Charlois gereed. De jonge zeekelepolder met een rationele blokverkaving is in gebruik voor de landbouw. Vanaf 1900 ontwikkelen zich langs de Charloisse Lagedijk en Smitshoekseweg geleidelijk bebouwingsslinten van boerderijen, tuinderijen, luxere woningen en bedrijven. In 1928 wordt de havenspoorlijn aangelegd en in 1930 de begraafplaats die opgehoogd is met enkele meters zand. Na de oorlog wordt in park Drechterweide bouw-, sloop- en chemisch afval geborgd in verschillende heuvels. De sportcomplexen liggen op opgehoogde grond door middel van teelaarde. Na de oorlog vestigen zich vervuulende bedrijven aan de Charloisse Lagedijk zoals transportondernemingen, aannemers, afvalverwerkers en autosloperijen. Vanaf 1965 wordt de A15 aangelegd op een zanddijk. Tussen 1989 en 1993 wordt het bedrijventerrein Charloisse Poort in fasen bouwrijp gemaakt. Uit bodemonderzoek bleek dat in het gebied vervuild was door oude koolaswegen en enkele kleine stortplaatsen. Deze verontreinigingen zijn gesaneerd en daarna is er schoon zand gestort.

6.6.2 Conclusie

Het is een gebied in de stedelijke periferie met vooral recreatieve functies en weinig bebouwing. Delen zijn opgehoogd. Waarschijnlijk is sprake van diffuse bodemverontreiniging door ophogingen met bouw- en sloopafval en koolassen. Bedrijventerrein Charloisse Poort is gesaneerd.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek

een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

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

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

Rotterdams beleid

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

6.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over weg

De enige bron van gevaarlijke stoffen over de autosnelweg is het transport over de rijksweg A15 aan de zuidzijde van het bestemmingsplangebied. Uit onderzoek naar het transport van gevaarlijke stoffen over de A15 blijkt dat binnen het plaatsgebonden risico geen nieuwe bestemmingen zijn toegestaan. Uit berekeningen voor het groepsrisico blijkt dat het groepsrisico met 2% ten opzichte van het vorige groepsrisico stijgt. De oriënterende waarde wordt niet overschreden. Deze stijging wordt verantwoord met een middelzware verantwoording.

Binnen het bestemmingsplangebied liggen 3 LPG tankstations die via binnenstedelijke wegen moeten worden bevoorraad.

- De bevoorrading van tankstation Portland A15 vindt geheel plaats via de A15.
- De bevoorrading van tankstation Groene Kruisweg 380 vindt plaats via de A15 en de Groene Kruisweg.
- De bevoorrading van tankstation Charloisse Lagedijk 638 vindt plaats via de A15 via de Groene Kruisweg en de Charloisse Lagedijk of Driemanssteeweg.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen beperking opleveren voor het bestemmingsplan.

6.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Binnen het bestemmingsplangebied liggen 2 spoorlijnen, de Pendrechtboog en de Kortsluitroute. Over beide trajecten vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats.

In het besluit Basisnet Spoor zijn voor de sporen de plaatsgebonden risicoafstand $PR10^{-6}$ contour en het plasbrandaandachtsgebied vastgesteld.

- De plaatsgebonden risicoafstand $PR10^{-6}$ contour bedraagt minimaal 17 meter en maximaal 73 meter uit het hart van de spoorbundels. Aan de buitenzijde van de buitenste spoorstaaf aan beiden zijden is de maximum afstand van de $PR10^{-6}$ -contour tot buitenkant spoor 25 meter.
- Het plasbrandaandachtsgebied is een strook van 0-30 meter aan de buitenzijde van de buitenste spoorstaaf aan beide zijden.

Beide zones reiken niet tot aan de ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen beperking opleveren voor het bestemmingsplan. Wel stijgt het groepsrisico. Het groepsrisico van de Pendrechtboog stijgt van 0,11 maal de oriënterende waarde naar 0,98 maal de oriënterende waarde. Het groepsrisico van de Kortsluitroute stijgt van 0,08 maal de oriënterende waarde naar 0,38 maal de oriënterende waarde.

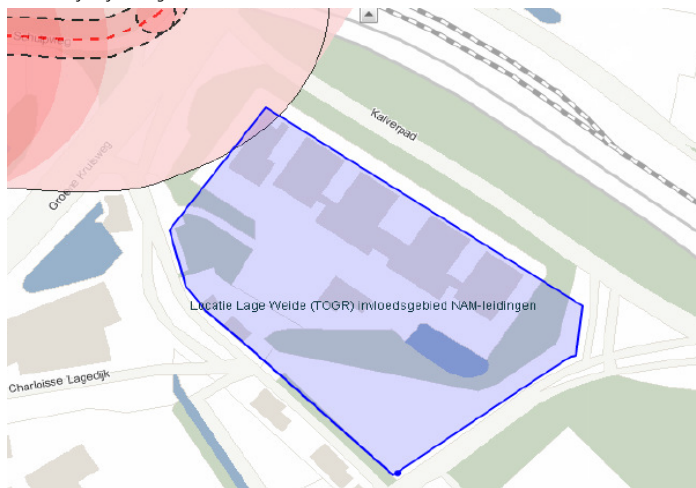
6.7.3 Leidingen

Bronnen van transport door buisleidingen zijn:

- Twee buisleidingen van de NAM aan de westzijde in het plangebied. De leidingen zijn bestemd voor het vervoer van aardgas en voor het vervoer van brandbare vloeistoffen (K1, licht ontvlambaar, bijvoorbeeld benzine en spiritus).
- De buisleidingstraat aan de zuidzijde op 267 meter van het bestemmingsplangebied met daarin leidingen van Shell, Air Liquide en Air products.
- Twee aardgasleidingen van de Nederlandse Gasunie aan de zuidzijde op 257 meter van het bestemmingsplangebied.

Buisleidingen NAM

De plaatsgebonden risicocontour ligt op een afstand van maximaal 13 meter en ligt niet over een kwetsbare bestemming of ontwikkellocatie. De grens van het invloedsgebied (effectafstand 1%-letaliteit) ligt op maximaal 105 meter afstand van de leiding. Het invloedsgebied strekt zich over een zone van 105 meter afstand van de leiding gedeeltelijk uit over de ontwikkellocatie Lage Weide. In de huidige situatie beslaat deze zone een deel van het tijdelijke zorghotel.



Locatie Lage Weide = blauw, invloedsgebied NAM-leidingen = rood

Uit onderzoek blijkt dat bijna geen populatie en in de huidige situatie helemaal geen kwetsbare bestemmingen in het bestemmingsplan gebied binnen het invloedsgebied van de leiding liggen. De kwetsbare bestemmingen in de ontwikkellocatie zullen buiten het invloedsgebied liggen. De normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico leveren, gelet de ligging van de nieuwe ontwikkellocaties, geen ruimtelijke beperkingen op.

Buisleidingstraat

De plaatsgebonden risicocontouren zijn bepaald. De contour die op de grootste afstand van een leiding in de buisleidingstraat ligt, bedraagt 25 meter en ligt op circa 240 meter afstand van het bestemmingsplan gebied. De $PR_{10^{-5}}/jr$ contour en de 1%-letaliteitscontour die op de grootste afstand van een leiding in de buisleidingstraat liggen, liggen op circa 650 meter afstand van de dichtstbijzijnde ontwikkellocatie in het bestemmingsplangebied. Derhalve leveren de aanwezigen binnen het bestemmingsplangebied geen bijdrage aan het groepsrisico van enige leiding in de buisleidingstraat. De normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico leveren, gelet de ligging van de buisleidingstraat, geen ruimtelijke beperking op.

Aardgasleidingen

De plaatsgebonden risicocontouren liggen niet buiten de leidingen en vanwege de ligging van de leidingen in het grondgebied van de gemeenten Albrandswaard en Barendrecht ook niet over het bestemmingsplangebied. Het invloedgebied van de twee gasleidingen bedraagt 430 meter en reikt niet tot enige ontwikkellocatie in het bestemmingsplangebied. Derhalve wordt het groepsrisico van de aardgasleidingen niet door de ontwikkelingen beïnvloed. De normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico leveren, gelet de ligging van de aardgasleidingen, geen ruimtelijke beperking op.

6.7.4 LPG-tankstations

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Tegelijk met dit besluit is een ministeriële regeling van kracht geworden waarin afstandsnormen voor onder andere LPG-tankstations zijn vastgelegd. Welke afstanden er gelden is afhankelijk van de doorzet (verkoop) van LPG in m³ per jaar en van het feit of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. In het REVI zijn de afstanden voor het plaatsgebonden risico vastgelegd en de normen voor de berekening van het groepsrisico gegeven.

In het bestemmingsplan liggen 3 LPG-tankstations:

- Portland gelegen aan de A15
- het tankstation aan Groene Kruisweg 380 (aan beide zijden van de Groene Kruisweg)
- het tankstation aan Charloisse Lagedijk 638

Portland A15

De contouren van het plaatsgebonden risico 10-6/jr van het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil van het tankstation Portland liggen niet over (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Binnen 150 meter afstand van het vulpunt van het tankstation bevinden zich in de huidige en toekomstige situatie geen (beperkt kwetsbare bestemmingen dus het groepsrisico is 0. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico leveren geen ruimtelijke beperkingen op.

Tankstation Groene Kruisweg 380

De contouren van het plaatsgebonden risico 10-6/jr van het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil van het tankstation Groene Kruisweg 380 liggen niet over (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Het groepsrisico is berekend op 0.24 maal de oriënterende waarde in de huidige en stijgt niet omdat binnen de 110 meter van het vulpunt en de tank geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico leveren geen ruimtelijke beperkingen op.

Tankstation Charloisse Lagedijk 638

De contouren van het plaatsgebonden risico 10-6/jr van het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil van het tankstation Charloisse Lagedijk 638 liggen niet over (beperkt) kwetsbare bestemmingen en leveren geen ruimtelijke beperking op. De toename van het aantal aanwezigen rondom het tankstation leidt tot een toename van het groepsrisico met ongeveer 25%. Het groepsrisico is in de huidige als in de toekomstige situatie kleiner dan 0.1 maal de oriënterende waarde.

6.7.5 Advies VRR

In haar brief van 17 juli 2015 adviseert de VRR over 6 mogelijkheden en maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van bewoners.

1. Eventuele herontwikkeling binnen de 1% letaliteitcontour van het toxisch scenario (120 meter vanuit het hart van de Havenspoorlijn of rijksweg A15 en 50 meter vanaf Vabix holding B.V.) zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.
2. Eventuele herontwikkeling binnen de 1% letaliteitcontour van het plasbrandscenario (35 meter vanuit het hart van de K1 leiding 401599, 30 meter vanaf de wegrand van de rijksweg A15 en 25 meter vanaf het buitenste spoor van de Havenspoorlijn) zodanig te construeren dat aanwezigen bij een plasbrand meer tijd en gelegenheid hebben om te vluchten. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af te richten en alle (nood)uitgangen in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving.
3. Eventuele herontwikkeling binnen de 1% letaliteitcontour van het plasbrandscenario (35 meter vanuit het hart van de K1 leiding 401599, 30 meter vanaf de wegrand van de rijksweg A15 en 25 meter vanaf het buitenste spoor van de Havenspoorlijn) zodanig te construeren dat het bouwwerk beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDO) als gevolg van een plasbrand. Hierbij kan voor de gevels gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels en/of het glasoppervlak die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel.

4. Eventuele herontwikkelingen binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleiding (15 meter vanuit het hart van de leiding 410060) zodanig te construeren dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de leidingen gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW/m}^2$. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel/dak.

5. Eventuele herontwikkelingen binnen de 1% letaliteitcontour van de hogedruk aardgastransportleiding (15 meter vanuit het hart van de leiding 410060) zodanig te construeren dat aanwezig bij een dreigende fakkelbrand goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de leidingen af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving.

6. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat woningen aan de noord- en de zuidzijde een ontsluiting dienen te hebben. Overige aandachtspunten van de VRR hebben betrekking op organisatorische maatregelen en voorlichting.

6.7.6 Groepsrisicoverantwoording

In het bestemmingsplan is opgenomen in de relevante wijzigingsbevoegdheden dat er 2 uitgangen dienen te worden gemaakt aan de noord- en de zuidzijde. Bij een calamiteit is het dan mogelijk om te vluchten in de richting die van de bron afgekeerd is. Het groepsrisico geeft geen beperkingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Bij de definitieve inrichting van de te ontwikkelen locaties dient ten aanzien van de busvoorzieningen en bereikbaarheid door hulpdiensten advies te worden gevraagd bij de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond.

Hiermee is het groepsrisico volgens het bestuur van Rotterdam verantwoord.

Groepsrisico transport gevaarlijke stoffen over de weg

B en W van Rotterdam vinden de waarde voor het groepsrisico voor de nieuwe situatie langs de A15 acceptabel (0,53 maal de oriënterende waarde) vanwege de volgende redenen:

- Een groot deel van de locaties die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, heeft de bestemming woning. De zelfredzaamheid is groot.
- Omdat de ontwikkellocaties met bestemming wonen op minimaal 175 meter afstand van de rand van de A15 liggen, neemt het groepsrisico niet tot nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie.
- De wijzigingsbevoegdheid naar een combinatie van zorg en wonen die in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, ligt op minimaal 300 meter afstand van de rand van de A15.
- De ontwikkellocaties liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour en het plasbrandaandachtgebied.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- Alle ontwikkellocaties zijn van de noordkant (de zijde die is afgekeerd van de risicobron) bereikbaar voor hulpdiensten mits aan de noordzijde toegangen worden gemaakt. In de regels voor de wijzigingsbevoegdheden is het plaatsen van een uitgang aan de noordzijde opgenomen. In noodgevallen is het mogelijk de nieuwe bestemmingen te verlaten aan de zijde die van de A15 is afgekeerd.

Groepsrisico gevaarlijke stoffen over het spoor

B en W van Rotterdam vinden de waarde voor het groepsrisico voor de nieuwe situatie langs het spoor acceptabel (maximaal 0,98 maal de oriënterende waarde) vanwege de volgende redenen:

- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- De toename van het groepsrisico met 90% is voor meer dan 50% het gevolg van het aantal aanwezigen op het Pomonaterrein, buiten het bestemmingsplangebied, waarmee volgens de afspraken tussen Rotterdam en het Ministerie van I en M rekening moet worden gehouden.
- Een groot deel van de locaties die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, heeft de bestemming woning. De zelfredzaamheid is groot.
- Wijzigingsbevoegdheid 6 waarin de bestemming kan wijzigen naar woningen op minimaal 150 meter afstand van de rand van de Kortsluitroute liggen, neemt het groepsrisico als gevolg van transport over de Kortsluitroute niet tot nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie.
- Wijzigingsbevoegdheid 5 waarop woningen voor "zeer" kwetsbare personen worden mogelijk gemaakt, ligt op minimaal 200 meter afstand van de rand van de Pendrechtboog; de mogelijkheid om bij calamiteiten deze woningen te ontruimen is hierdoor gewaarborgd.

- De ontwikkellocaties liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour en buiten het plasbrandaandachtgebied.
- Alle ontwikkellocaties zijn van de zijde die is afgekeerd van de risicobron bereikbaar voor hulpdiensten met aan twee zijden (noord en zuid) ingangen worden gemaakt. In noodgevallen is het mogelijk de nieuwe bestemmingen te verlaten aan de zijde die van het spoor is afgekeerd.

Groepsrisico verkoop motorbrandstoffen met LPG

Ben W van Rotterdam vinden de waarde voor het groepsrisico voor de bestaande situatie ter plaatse van het LPG-station Groene Kruisweg 380 acceptabel (0,23 maal de oriënterende waarde) vanwege de volgende redenen:

- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- Er is sprake van een bestaande situatie die door het onderhavige bestemmingsplan niet wordt gewijzigd.
- Binnen het invloedsgebied bevinden zich vier woningen. De zelfredzaamheid is hier groot.
- In noodgevallen is het mogelijk de woningen en kantoren aan de zijde die van het vulpunt is afgekeerd, te verlaten. De zelfredzaamheid is hier groot.

Ben W van Rotterdam vinden de waarde voor het groepsrisico voor de geplande situatie ter plaatse van het LPG-station Charloisse Lagedijk 638 acceptabel (0,28 maal de oriënterende waarde) vanwege de volgende redenen:

- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- De geprojecteerde woningen worden uitsluitend mogelijk gemaakt voor zover de afstand tot het vulpunt van de LPG-installatie groter is dan 110 meter.
- Het LPG-vulpunt en het reservoir bevinden zich aan de kant van het tankstation die is afgekeerd van de ontwikkellocatie.
- De locaties hebben de bestemming woning. De zelfredzaamheid is groot.
- In noodgevallen is het mogelijk de woningen op de locatie te verlaten aan de zijde die van het vulpunt is afgekeerd.

6.7.7 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.8 Natuur

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

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

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van het plan voor de natuur. Gekeken dient te worden of ten gevolge van het plan, of bij de uitvoering van het plan geen blijvende schadelijke effecten zullen optreden aan gebieden en soorten. Dit moet 'op voorhand in redelijkheid' worden ingeschat via een deskundigenrapport (zgn. natuurtoets, of ecologische toets).

Als er mogelijk effecten zijn, moet aannemelijk worden gemaakt dat daarvoor een ontheffing Flora- en faunawet kan worden verkregen en/of dat met zorgvuldig handelen schade kan worden voorkomen. Op grond van de Natuurbeschermingswet geldt een vergunningplicht. Als een vergunning nodig is, dan moet, om de uitvoerbaarheid voor het bestemmingsplan aan te tonen, aannemelijk worden gemaakt dat een vergunning kan worden verleend, zo nodig met mitigerende maatregelen, of door middel van compensatie.

6.8.1 Plangebied

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een ecologische onderzoek gedaan, de 'Flora- en faunatoets t.b.v. het bestemmingsplan' van 19 maart 2013.

De bodem in het bestemmingsplangebied is zandiger dan in Rotterdam doorgaans het geval is. Hierdoor wijkt de van nature aanwezige vegetatie af van de rest van de stad. Centraal in het bestemmingsplangebied ligt de Charloisse Lagedijk. Dit is de zuidelijke dijk van de vroegere polder Charlois. Totdat de uitbreidende stad in de wederopbouwperiode dichtbij kwam, lag de Charloisse Lagedijk als een afwisselend milieu in een verder vrij kaal en leeg polderlandschap. Langs de Charloisse Lagedijk stonden voor de 2e wereld oorlog waarschijnlijk rijen met

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1052Charloisigd-va01A_NL.IMRO.0599.BP1052Charloisigd-va01.html

34/39

lepenbomen. Relicten hiervan zijn nog aanwezig. De Charloisse Lagedijk is dus het oudste en het afwisselendste landschappelijke element in het bestemmingsplangebied en zal daarom de hoogste biodiversiteit hebben. Haaks op Charloisse Lagedijk liggen nog enkele oude polderwegen zoals de Smitshoekseweg. De bebouwing hierlangs is overwegend van na 1930. De sloten liggen hier wel voor de huizen. Deze voormalige polderwegen zijn ideale ecologische verbindingen tussen de noordelijk gelegen (vleermuisrijke) stedelijke bebouwing en het tot voor enkele jaren meer landelijke gebied ten zuiden van het plangebied. De direct ten zuiden van het plangebied gelegen snelweg A15 is voor een aantal soortgroepen echter een grote barrière. Vooral vanaf de tweede wereldoorlog ontwikkelde het plangebied zich tot een typisch rommelige stadsrand. Agrarische functies werden verdrongen door stadsgebonden functies waar in de stad geen plaats voor is zoals: volkstuinen, sportvelden, parken maar ook een begraaftaats en een bedrijventerrein. Door de vergrote landschappelijke dynamiek zullen in delen van het plangebied vooral plantensoorten en insectensoorten verdwenen zijn. Resten van het oorspronkelijke soortenbestand zullen vooral langs de Charloisse Lagedijk en de voormalige polderwegen te vinden zijn. Hier kunnen de bijzondere soorten worden aangetroffen. In de voormalige landbouwgebieden zal het aantal soorten wellicht toegenomen zijn door de huidige grotere landschappelijke afwisseling.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

Er lopen geen gedeelten van de provinciale ecologische hoofdstructuur door het bestemmingsplangebied. Er zijn ook geen onderdelen van de PEHS binnen het gebied gepland. Het dichtstbijgelegen onderdeel van de PEHS is (zoekgebied) Polder het Buitenland van Rhoon. Deze is 1,4 kilometer van het dichtstbijgelegen gedeelte van het plangebied gelegen. In dit gebied worden kreeklandschappen en akkers met hoge natuurwaarden aangelegd. Het is onwaarschijnlijk dat de ontwikkelingen die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt invloed kunnen hebben op de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Gemeentelijke ecologische verbindingzones

Rotterdams beleid met als doel het vastleggen van bestaande binnengemeentelijke ecologische verbindingzones is in voorbereiding. Op dit moment is nog niet zeker wat de toekomstige status van de ecologische verbindingzones zal zijn. Het is waarschijnlijk dat het Havenspoorpad en het Kalverpad, beiden inclusief begeleidende bermen en sloten op de lijst met ecologische verbindingzones opgenomen zullen worden. Mogelijk worden ook de Charloisse Lagedijk, de Krabbendijkestraat en de Smitshoekseweg inclusief begeleidende bermen, laanbeplanting en waterlopen opgenomen.

6.8.1.1 Vleermuizen

Verspreid over het gehele bestemmingsplangebied zijn waarnemingen van gewone en ruige dwergvleermuizen bekend. Van andere soorten zijn geen waarnemingen bekend. Verblijfplaatsen zijn ook niet bekend. De meeste waarnemingen liggen langs de Charloisse Lagedijk en in de parkaanleg langs de metrobaan die net ten noorden van het plangebied ligt. Het waarnemingenpatroon suggereert dat er een vleermuisroute langs de Groene Kruisweg loopt.

6.8.1.2 Vogels

Verspreid over het plangebied zijn waarnemingen van Buizerds en Sperwers bekend.

6.8.1.3 Vissen

In het bestemmingsplangebied is 1 waarneming van een beschermde vissoort opgenomen. Dit betreft de Bittervoorn in het park Drechterweide. Hier zijn in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorzien.

6.8.1.4 Overige soortgroepen

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in de database geen waarnemingen van beschermde soorten uit de overige soortgroepen (planten, dagvlinders, libellen, amfibieën, reptielen en grondgebonden zoogdieren) opgenomen. Zoals al opgemerkt betekent dit niet dat ze ook niet voorkomen. Naast een aantal strikt beschermde soorten zijn ook meer algemene soorten te verwachten, zoals kleine zoogdieren (egel, mol) en algemene amfibieën (Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander). Hiervoor geldt de Zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en Faunawet.

6.8.1.5 Zorgplicht

Naast een aantal strikt beschermde soorten zijn ook meer algemene soorten te verwachten, zoals kleine zoogdieren (egel, mol) en algemene amfibieën (Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander). Hiervoor geldt de Zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en Faunawet.

6.8.2 Kansen door de ontwikkelingen

Bij nieuwbouw met platte daken kunnen groene daken toe worden gepast. Bij voorkeur wordt gekozen voor een soortenrijke beplanting. Groene daken dragen zo bij aan een gezonde stedelijke bijstand en vergroten de soortenrijkdom in de wijk.

Sinds de recente aanpassing van het bouwbesluit is het mogelijk hoger gelegen open stootvoegen een breedte te geven van groter dan 1 centimeter (Bouwbesluit 2012 artikel 3.69 lid 2). Bij een breedte tussen anderhalf en 2

centimeter wordt de er achter gelegen spouwruimte geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Door bij nieuwbouw de hoger gelegen ventilatievoegen deze breedte te geven neemt het aantal voor vleermuizen geschikte verblijfplaatsen in het bestemmingsplangebied toe.

Bij aanleg van compensatiewater kan gekozen worden voor het plaatselijk toepassen van natuurvriendelijke oevers. Behalve gunstig voor de waterkwaliteit en voor de kindveiligheid, leveren natuurvriendelijke oevers een positieve bijdrage aan de biologische diversiteit.

Hiaten in doorgaande bomenrijen en laanbeplantingen kunnen worden aangevuld met nieuwere meer ziekteresistente Iepenrassen. Dit versterkt niet alleen een cultuurhistorische waarde in het bestemmingsplangebied maar verbetert ook de ecologische verbindingen.

Duurzaamheid

Aan enkele duurzaamheidsopgaven uit Programma Duurzaam kan vanuit ecologie op de volgende manier een bijdrage worden geleverd:

- Voorbereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Bij een grotere binnenstedelijke biodiversiteit neemt de kans op plagen of ziekten door de verandering van het klimaat af omdat het ecologisch systeem dan beter gebufferd is tegen schommelingen. Goede ecologische verbindingen zijn daarom van belang zodat soorten bij klimaatverandering kunnen migreren naar andere plekken in de stad. Bij het ontbreken van ecologische verbindingen kunnen soorten uit het stedelijke ecosysteem verdwijnen omdat ze geen nieuwe biotoop kunnen bereiken.
- Groener maken van de stad. Door, waar mogelijk, te kiezen voor de toepassing van groene daken en gevelgroen met soortenrijke samenstellingen kan zowel een bijdrage geleverd worden aan de vergroening van de stad als aan de biodiversiteit in de stad. Eventueel aan te leggen watercompensatie kan bij de aanleg van natuurvriendelijke oevers ook een bijdrage leveren aan de groenopgave.

6.8.3 Conclusie

Bij de ontwikkellocatie Lage Weide zal een deel van de bomen en het bosplantsoen worden gerooid en verdwijnt een deel van de open ruimte. Het is mogelijk dat op deze locatie verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels aangetroffen worden. Voordat de werkzaamheden aanvangen zal een onderzoek moeten plaatsvinden waarna mogelijk een ontheffingsprocedure doorlopen zal moeten worden. Als het maatschappelijk belang van de ontwikkeling en het ontbreken van alternatieven kan worden onderbouwd zal een ontheffing van verbodsbepalingen van de flora- en faunawet verleend worden. Deze ontwikkeling is dan aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de flora- en faunawet. Aan een ontheffing zijn doorgaans wel bindende voorwaarden verbonden met betrekking tot de toekomstige inrichting van het plangebied en met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden.

Voor de verdichtingslocaties aan de linten voor woningen moeten ook nog flora en faunaonderzoeken uitgevoerd worden. Omdat het relatief kleine ontwikkelingen betreft, zal de impact naar verwachting beperkt zijn en zal ontheffing van de flora- en faunawet vergeen kunnen worden.

Het bestemmingsplan is daarom 'aanvaardbaar' vanuit het oogpunt van de Flora- en Faunawet.

Ontwikkelingen die binnen bestaande bestemmingen plaats vinden moeten nog op projectniveau getoetst worden aan de relevante natuurwetgeving.

Hoofdstuk 7 Handhaving

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en gebruik voor de gemeente niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het "Handhavingsbeleidsplan Toezicht Gebouwen" uit 2009 wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreders doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan zijn 2 woningbouwlocaties en bedrijvenlocaties direct bestemd die in het vorige bestemmingsplan ook als zodanig waren bestemd. Dit zijn geen nieuwe ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het BRO, kostenverhaal is daarmee niet aan de orde.

De nieuwe directe woonbestemming ter plaatse van Charloisse Lagedijk 625 ligt op een perceel dat in eigendom van de gemeente Rotterdam is. Het betreft een kleine woningbouwontwikkeling die op basis van globale kosten- en opbrengstenanalyse financieel haalbaar wordt geacht.

In het bestemmingsplan zijn voor verschillende locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze locaties kunnen dan worden gerealiseerd nadat een wijzigingsprocedure is doorlopen. De financiële haalbaarheid en mogelijk kostenverhaal worden dan pas vastgesteld. De financiële afweging verschuift daarmee naar de toekomst.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

1. **GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie Ruimte en Milieu (E-formulier);**
2. **Waterschap Hollandse Delta;**
3. BOOR, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam;
4. **VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;**
5. B&W van gemeente Barendrecht;
6. B&W van gemeente Albrandswaard;
7. HbR, Havenbedrijf Rotterdam;
8. Deltalinqs;
9. Tennet, Zuid-Holland, beheerder hoogspanningsnet;
10. Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
11. K.P.N. Telecom;
12. N.V. Nederlandse Gasunie;
13. N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
14. RAPL, Rotterdam Antwerpen Pijpleiding;
15. VWS Pipeline Control b.v.;
16. **Prorail;**
17. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen;
18. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
19. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
20. **Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;**
21. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Van de volgende instanties zijn op het concept ontwerpbestemmingsplan reacties ontvangen:

9.1 Provincie Zuid Holland

Externe veiligheid

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk op een aantal locaties via een wijzigingsbevoegdheid. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van zorgvoorzieningen en woningen in de Lage Weide is in en strijd met het provinciaal beleid voor wat betreft het aspect externe veiligheid. De provincie verzoekt om op basis van een groepsrisicoverantwoording de bijdrage van de via wijziging mogelijk gemaakte ontwikkelingen aan het groepsrisico aan te geven.

Reactie

In overleg met de Provincie is besloten dat voor de Lage Weide 2 wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Eén voor de woningen en één voor de zorgvoorziening. Op deze manier is duidelijk dat de locatie van een nieuwe zorgvoorziening gunstiger ligt ten opzichte van de bronnen die een externe veiligheidsrisico veroorzaken dan het tijdelijke zorgghotel dat nu aan de westzijde van de Lage Weide ligt. In paragraaf 6.7.5 is het groepsrisico verantwoord.

Bouwmarkt Driemanssteeweg 120

Ter plaatse van de functieaanduiding "Detailhandel Perifeer" is aan de Driemanssteeweg 120 tevens perifere detailhandel mogelijk als bedoeld in artikel 1.56 in het bestemmingsplan. Hiermee zijn ruimere mogelijkheden gegeven aan het begrip "perifere detailhandel" dan in de verordening zijn toegestaan. De begripsomschrijving dient in overeenstemming te worden gebracht met de verordening Ruimte.

Reactie

Naar aanleiding van deze opmerking zijn de functieaanduiding en artikel 1.56 vervallen. In het bestemmingsplan is de bouwmarkt nu opgenomen onder bestemming "Bedrijf - 3" en uitsluitend op het adres Driemanssteeweg toegestaan (artikel 5.1, sub c).

Tuincentra

De provincie vraagt om een toelichting met betrekking tot het tuincentrum, daarbij rekening houdend met de artikelen ten aanzien van detailhandel in de verordening.

Reactie

Uit overleg met de provincie blijkt dat zowel het bestaande tuincentrum aan de Dorpshof als het nog te ontwikkelen tuincentrum aan de Charloisse Lagedijk beschreven dient te worden in de toelichting. Dit is opgenomen in paragraaf 4.4.7.

Het tuincentrum aan Dorpshof 1 is geen tuincentrum in de zin van de definitie uit de Verordening en het vorige bestemmingsplan en is daarom als 'Bedrijf - 2' met een functieaanduiding voor hoveniersbedrijf opgenomen.

Het perceel achter de adressen Charloisse Lagedijk 405 en 409 was in het vorige bestemmingsplan bestemd als 'Tuincentrum'. Op dit moment is het perceel in gebruik als weiland en nutstuin. In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Recreatie-Nutstuin' gekregen conform het huidige gebruik.

Ondergeschikte detailhandel bij een aan huis gebonden beroep

Binnen diverse woonbestemmingen en wijzingsgebieden zijn een aan huis gebonden beroep of aan een bedrijf ondergeschikte detailhandel mogelijk. De Provincie mist de beperking dat het slechts om ter plaatse vervaardigde goederen mag gaan. Zij verzoekt de bestemmingsplanregels conform artikel 2.1.4 lid 3 onder c van de verordening in te perken dan wel te schrappen.

Reactie

Met de regeling die werken aan huis mogelijk maakt, beoogt de gemeente Rotterdam – in het kader van de zorg voor haar inwoners – dezen een mogelijkheid te bieden om op zeer beperkte schaal de eerste stap te zetten naar een eigen bedrijf. Ondergeschikte detailhandel is een noodzakelijk en logisch uitvloeisel hiervan. Producten en creaties moeten immers ook kunnen worden afgezet, en gezien de aard en schaal van werken aan huis is een directe afzetmogelijkheid in economisch opzicht adequaat. De gemeenteraad heeft met het reeds langer dan 10 jaar toestaan van 'ondergeschikte detailhandel' uitdrukkelijk niet de bedoeling gehad een uitzonderingsregel die de provinciale verordening Ruimte 2014 biedt, te benutten noch te frustreren. De gemeenteraad heeft hiermee uitsluitend de bedoeling gehad degenen die een beroep of bedrijf aan huis uitoefenen een mogelijkheid te bieden afzet te vinden voor hun producten of creaties; dit als logisch gevolg van het produceren of creëren aan huis. Het staat de gemeenteraad vrij die regels vast te stellen welke hij in het belang van zijn burgers nodig acht. Er is – los van het vorenstaande – niet aangetoond of, en zo ja, in welke zin het provinciaal belang wordt geschaad met de instandhouding van deze regeling.

9.2 Waterschap Hollandsche Delta

Toelichting

Het Waterschap heeft enkele tekstuele opmerkingen met betrekking tot de toelichting.

Reactie

Deze opmerkingen zijn verwerkt.

Verbeelding

Met betrekking tot de verbeelding wordt door GS opgemerkt dat de onderhoudsstroken/ beschermingszone langs de hoofdwatgangen niet zijn opgenomen.

Reactie

Op de verbeelding is een zone van 5 meter rondom elke hoofdwatgang opgenomen. De opmerking is verwerkt.

9.3 VRR

De VRR adviseert om maatregelen ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te borgen in het bestemmingsplan. Per bron zijn aanbevelingen gedaan om de zelfredzaamheid van aanwezigen te verbeteren mocht er een calamiteit plaatsvinden.

Reactie

In het bestemmingsplan is de aanbeveling van de VRR om nooduitgangen van de risicobron af te richten opgenomen bij de bestemming 'Wonen - 2' voor nieuwe woningen en bij de wijzigingsbevoegdheden.

9.4 Prorail

Externe veiligheid

Volgens Prorail is het onderdeel "Transport gevaarlijke stoffen over rail" niet goed genoeg is uitgewerkt zodat het plan niet goed beoordeeld kan worden. ProRail zal het volledige plan derhalve beoordelen in de volgende bestemmingsplanfase en indien nodig, dan haar bevindingen aan kenbaar maken.

Reactie

De mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

9.5 Rijkswaterstaat

Externe veiligheid

Er wordt verzocht om de paragraaf Externe Veiligheid te herschrijven en de specifieke veiligheidssituatie rond het plangebied te beoordelen tegen de achtergrond van wet- en regelgeving Basisnet.

Reactie

Het onderzoek "externe veiligheid" is aan Rijkswaterstaat verzonden ter beoordeling. In het ontwerpbestemmingsplan is dit milieuaspect beter uitgewerkt.

Geluid

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de rijksweg A15 bij alle ontwikkellocaties de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijdt. Er worden daarom ook Hogere Waarden aangevraagd. Aan de toelichting moet de volgende passage worden toegevoegd: *"In het bestemmingsplan moet dan worden opgenomen dat op deze locatie één of meerdere gevels als een dove gevel wordt uitgevoerd of moet middels een nader akoestisch onderzoek worden aangetoond dat eventueel met maatregelen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting waarde niet wordt overschreden."*

Reactie

Het geluidonderzoek is geactualiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 6.4.1 de strekking van bovenstaande gecursiveerde passage toegevoegd.

Aanvraag hogere waarden

Voor een woning wordt een hogere waarde van 57 dB aangevraagd. Dat kan niet.

Reactie

Dit was een schrijffout en is in het geactualiseerde onderzoek gecorrigeerd.

9.6 Participatie

In het kader van de visie Charloisse Lagedijkzone zijn diverse workshops en verkenningen gehouden. Daarmee is de visie aangescherpt en is de kans vergroot dat de uitvoering van de visie al op korte termijn gestart kan worden.

Eind 2010 kregen de hoofdlijnen van de visie gestalte in een document dat door het dagelijks bestuur van de voormalige deelgemeente Charlois is vastgesteld, het "Visioen A15zone". Hieruit bleek dat met de ontwikkeling van de A15 zone een substantiële, aantrekkelijke zone gecreëerd kan worden met meerwaarde voor Charlois en Rotterdam. Daarbij kunnen de aanwezige kwaliteiten in het gebied worden benut en versterkt.

In de loop van 2011 hebben verdere deelstudies plaatsgevonden: studies naar ontsluiting, verkenningen van de deelloccaties, een scan van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het gebied, de voorbereiding van een facitnota voor Charloisse Lagedijk en onderzoek naar potenties voor bedrijvigheid. Er is regelmatig contact geweest met buurgemeente Barendrecht. De visie Charloisse Lagedijk Zone 2030 is vastgesteld door het bestuur van de voormalige deelgemeente Charlois. De voormalige deelgemeente heeft een intensief communicatie- en participatietraject ingezet voorafgaand aan de vaststelling van Visie Charloisse Lagedijk Zone 2030. Het resultaat is dat draagvlak is gecreëerd voor de visie.

Na het vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd worden. Een ieder heeft gedurende de zes weken de gelegenheid om een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar een ieder vragen kan stellen met betrekking tot het terinzageliggende ontwerpbestemmingsplan. Geïnteresseerden en belanghebbenden worden geïnformeerd via de gebruikelijke weg; de gemeentelijke website en een huis-aan-huisblad.

Bijlagen

Bijlage 1 Kaart archeologie

Bijlage 2 Hogere waardenbesluit Charloisse Lagedijk

Bijlage

45472_funderingskaart.pdf

Funderingskaart

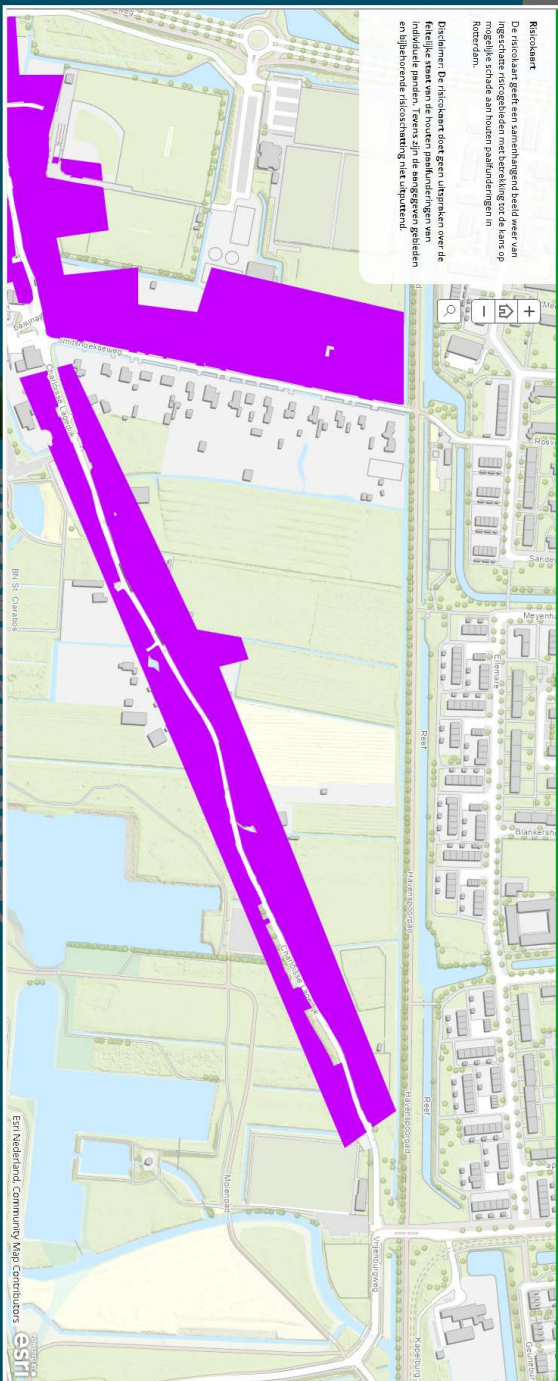
Funderingskaart

Indeling Riscokaart Funderingsgroepe Pelliculen Monumenten

Riscokaart

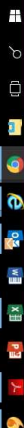
De risicokaart geeft een overzicht van de risico's die voortvloeien uit de mogelijke schade aan houten paaifunderingen in Rotterdam.

Disclaimer: De risicokaart doet geen uitspraken over de feitelijke staat van de houten paaifunderingen van individuele panden. Tevens zijn de aangegeven gebieden en bijbehorende risicoschatting niet up-to-date.



Esri Nederland Community Map Contributors

Esri



11:19
07-10-2021

Bijlage

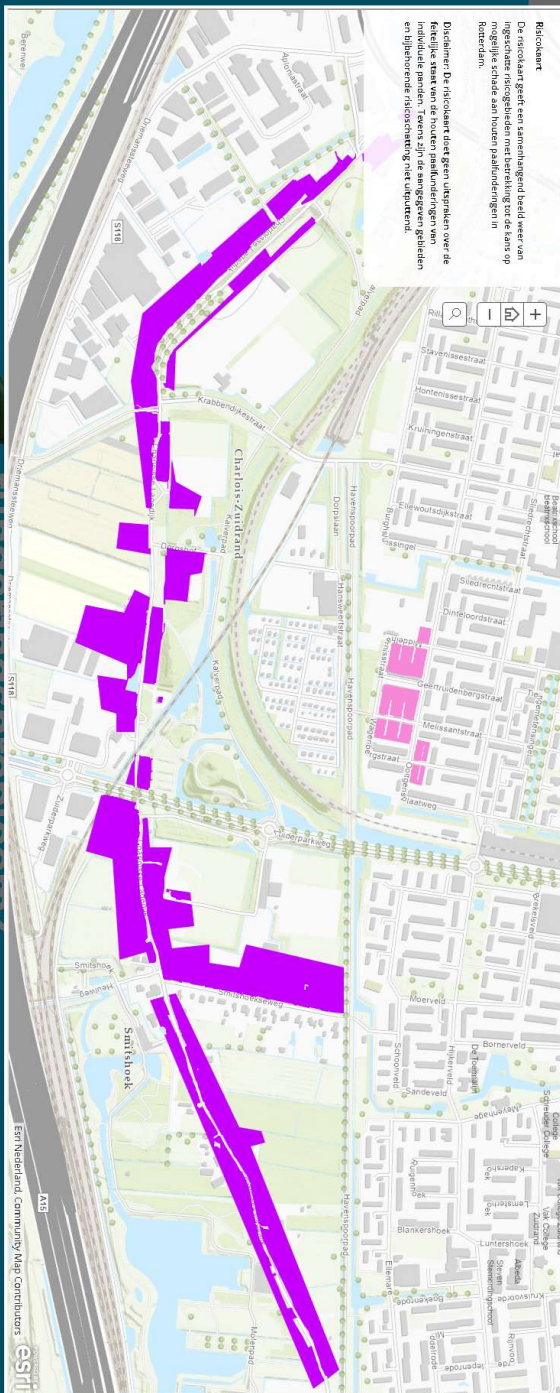
45472_funderingskaart(2).pdf

Funderingskaart

Inleiding	Risicokaart	Runderingsstype	Pellbuizen	Monumenten

Risicokaart
De risicokaart geeft een samenhangend beeld weer van ingeschatte risicogebieden met betrekking tot de kans op mogelijke schade aan houten paalfunderingen in Rotterdam.

Disclaimer: De risicobebaring doet geen uitspraken over de feitelijke staat van de houten paalfunderingen van individuele panden. Tevens zijn de aangegeven gebieden en bijbehorende risicoschatting niet uitputtend.



Bijlage

45472_van gemeente ontvangen informatie en WKPB.pdf

Verzonden: donderdag 21 oktober 2021 11:23

Onderwerp: FW: Charloisse Lagedijk 489 te Rotterdam

Bijlagen: kadastraalberichtobject Charlois-C-2807.pdf; kadastraalberichtobject Charlois-C-3024.pdf

Excuses voor de late of dubbele reactie. Deze mail is tussen wal en schip terechtgekomen en met opruimen kwam ik er tegen.

In mijn verzonden items kan ik niet terugvinden of deze mail nu wel of niet is beantwoord.
Beter een 'niet meer nodig' reactie als geen. Excuus voor de erg late reactie.

Naar aanleiding van uw verzoek om nadere informatie over een registergoed, kunnen wij uitsluitend doorgeven of er openstaande dossiers en/of een publiekrechtelijke beperkingen krachtens de Woningwet op een adres/object rusten. Inzake het adres/object, gelegen aan de Charloisse Lagedijk 489 te Rotterdam (kadastraal Charlois, C, 2807 en 3024), 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 medewerker
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling BWT Noord
BWT Noord
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam



Verzonden: woensdag 25 augustus 2021 09:28

Onderwerp: Charloisse Lagedijk 489 te Rotterdam

Geachte heer, mevrouw,

In verband met de overdracht van bovengenoemd registergoed en onze werkzaamheden terzake verneem ik graag zo spoedig mogelijk van u:

- (1) of er ten aanzien van het registergoed **gelegen te 3084 LB ROTTERDAM, Charloisse Lagedijk 489, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C, nummer 2807 ter grootte van één are en vijf centiare (1 a 5 ca) en Charlois, sectie C, nummer 3024 ter grootte van vijftachtig centiare (85 ca)** door de dienst Bouw- en Woningtoezicht aanschrijvingen zijn uitgegaan, waaraan nog geheel of gedeeltelijk uitvoering moet worden gegeven. Zo er aanschrijvingen zijn, dan ontvang ik gaarne **een kopie van die aanschrijvingen**.

Indien de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk in opdracht van uw dienst zijn uitgevoerd, verneem ik tevens graag of er terzake nog vorderingen bestaan.

- (2) Tevens verneem ik graag van u of er een dossier ten aanzien van bovenvermeld registergoed is aangelegd en of naar aanleiding daarvan een aanschrijving te verwachten is.
- (3) of bovenvermeld registergoed is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de **Wet Voorkeursrecht Gemeenten**.
- (4) of er ten aanzien van bovenvermeld registergoed een bouwvergunning, dan wel een omgevingsvergunning is afgegeven.
- (5) of er informatie bekend is ten aanzien van de staat van de fundering.
- (6) Ook verneem ik graag van u of bovenvermeld registergoed op de lijst van subsidie staat.
- (7) Tot slot verneem ik graag van u of er met betrekking tot bovenvermeld registergoed bodemonderzoeken bekend zijn dan wel bekend is of er een ondergrondse tank aanwezig is/aanwezig is geweest.

Daar partijen voornemens zijn de overdracht van bovenvermeld registergoed binnenkort te doen plaatsvinden, verzoek ik u vriendelijk mij zo spoedig mogelijk te informeren.

In afwachting van uw bericht, verblijf ik,

met vriendelijke groet,

Notarieel secretaresse



Weena 220 | 3012 NJ Rotterdam
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

W: www.roxlegal.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken,

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45472.pdf



RoX Legal B.V.

RvH/TSK/21.3212.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 27 oktober 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Charloisse Lagedijk 489 te Rotterdam en Charloisse Lagedijk 489 te Rotterdam en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, vierentwintig september tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____ van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____ wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____ op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig _____ vanaf negen uur en dertig minuten (09:30 uur), _____ geheel via internet via de website <www.openbareverkoop.nl>. _____ Het betreft het volgende registergoed: _____

*het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3084 LB** _____ **Rotterdam, Charloisse Lagedijk 489**, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C _____ nummer **3024** en nummer **2807**, respectievelijk groot vijf en tachtig centiaren, één are _____ vijf centiaren.* _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____ verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: _____



ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE

AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:
*het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3084 LB** Rotterdam, Charloisse Lagedijk 489, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie C nummer **3024** en nummer **2807**, respectievelijk groot vijf en tachtig centiaren, één are vijf centiaren,*
hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak.
Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.
De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:
inzet en afslag beide op zevenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig geheel via internet via <www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur en dertig minuten (09:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

Tot en met twaalf oktober tweeduizend eenentwintig kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biddingen worden uitgebracht.

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden

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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:* een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:* de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op



Openbareverkoop.nl. _____

3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotarissen:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____
en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____
opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden

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



- verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____
bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____
overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____
Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____
zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____
zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____
namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____
de Gunning: _____
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig _____
bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____
personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____
combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____
- 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 of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____
Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____
zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van _____
Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____
rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____
vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____
personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____
verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als _____
bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____
personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____
verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de _____
door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____
verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____
de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____
Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____
ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, _____
verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem _____
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid _____
9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik _____
van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als _____
ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal _____
van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en _____



b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) —
waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. —

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal —
van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —
nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. —

D. Begrippen —

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. —
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden —
begrepen: —

a. **Akte de command** —

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; —

b. **Gunning** —

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualiteit qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; —

c. **Website** —

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden —
gedaan. —

E. Verloop van de veiling —

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de Inzetsom. —

Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. —

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien —
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod —
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het —
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. —

3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —



- door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de —
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de —
executoriale verkoop. —
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper —
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande —
aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan —
met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet —
voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te —
gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij —
hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot —
(voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien —
Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is —
(dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij —
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning
reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De —
termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet —
voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. —
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —
van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde
heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke —
Gunning over te gaan. —
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al —
dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —
beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het —
proces-verbaal van inzet en/of afslag. —
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. —
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —
wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit —
welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. —
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —
zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —
steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of —
afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de —
koopovereenkomst heeft ingediend. —
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —
te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door —
hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien —
zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt —
te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met —



- name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____ heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____ brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____ bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die _____ niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor _____ rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de _____ Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en _____ tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid _____ stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de _____ Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst _____ daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van _____ contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het _____ Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een _____ vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van _____ de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van _____ overeenkomstige toepassing. _____
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over _____ op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De _____ Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat _____ de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide _____ verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____ schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____ herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____ overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed _____ voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is _____ ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____ Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur _____ komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____ bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____ Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____ zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____



en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van —
de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in —
mindering op de Inzet som of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een —
uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is —
voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek —
casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De —
bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde —
verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de —
Notaris. —

14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij —
ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan —
dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor —
rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft —
voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen —
daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde —
gebreken voor rekening en risico van Koper komen. —
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de —
koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- —
overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in —
ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor —
rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, —
tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de —
koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na —
bezigting (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een —
openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de —
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft —
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek —
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de —
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde —
veilingkosten. —

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen —

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum —
van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag —
volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper —
(voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks —



- bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan _____
vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De _____
verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, _____
ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____
indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____
in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____
voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____
en/of _____
- ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____
- G. Belasting _____
Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____
toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____
uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____
verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____
werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____
tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____
veilingkosten. _____
Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____
Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door _____
de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet _____
op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____
wetten die daarvoor in de plaats komen. _____



- H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____
- Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____
- waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en _____
- de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____
- geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming _____
- tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____
- gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____
- kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
- éénentwintig procent (21%). _____
- Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____
- De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____
- Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
- inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____
- een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____
- I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____
- In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan _____
- uiterlijk vier (4) weken na de veiling. _____
- De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____
- komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op drieëntwintig november _____
- tweeduizend eenentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die _____
- de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en _____
- onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de _____
- veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____
- Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____
- van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____
- Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____
- verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____
- Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____
- Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____
- Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____
- gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst _____
- meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld _____
- in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____
- laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____
- voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____
- Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____
- Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____
- niet geschieden voordat:
- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____
 - opbrengst uit te betalen; _____
 - hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____
 - voorzieningenrechter; _____
 - hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____



afgeven. _____

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling. _____

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter. _____

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n). _____

De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek. _____

Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het uitbrengen van een deurwaardersexploijt, in welk exploit tevens de ontruiming wordt aangezegd. _____

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____



blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkooper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het — aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het — Registergoed te bewerkstelligen. —

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____
nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gerstanddoening van lopende huur- en huurovereenkomsten staat de Verkoop-
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of
huurovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere
wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten — en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde —
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder —
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van —
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden —
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. —

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE — genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten — heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud — of enige aanspraak jegens Verkoopster of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat — een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en — Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt — tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het — Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en — beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van — artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen — doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, — welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en — (achteraaf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoopster en —



de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere _____
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, _____
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____
overgaan op de Koper en/of diens rechtsoptvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____
verbintenissenrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben _____
jegens de Koper of de rechtsoptvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____
wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering op zeven september _____
tweeduizend zeven verleden voor mr. J.B. Gregoire, destijds notaris te Rotterdam, van _____
welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en _____
de Openbare Registers op tien september tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, _____
deel 53061, nummer 106, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: _____

**" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF
BLIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

*Speciaal wordt ten deze verwezen naar hetgeen omtrent bestaande _____
erfdienstbaarheden voorkomt in: _____*

1. *een akte van transport op negen en twintig december negentienhonderd twee en _____
vijftig voor C. van Drimmelen, destijds notaris te Barendrecht verleden, _____
overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 2998 _____
nummer 119, woordelijk luidende: _____
Wordende bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van de bij _____
deze verkochte percelen, kadastraal bekend als gemeente Charlois, sectie C _____
nummers 1068 en 1067 en ten laste van het aan de verkopers toebehorend _____
perceel, kadastraal bekend als gemeente Charlois, sectie C nummer 1520, _____
het recht van uitpad om te voet met of zonder kruiwagens, kinderwagens en _____
aan de hand vervoerde rijwielen of andere kleine voertuigen te komen en te _____
gaan over het bestaande pad van en naar de Charloisse Lagedijk. _____*
2. *een akte van transport op zeven maart negentienhonderd zestig voor _____
Mr T. Leopold, destijds notaris te Rotterdam verleden, overgeschreven ten _____
hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 3325 nummer 98 (waarbij _____
het pand Charloisse Lagedijk 491 te Rotterdam werd verkocht) woordelijk _____
luidende: _____
Verkopers behouden zich voor ten behoeve van het bij hen in eigendom _____
verblijvend kadastrale perceel gemeente Charlois, sectie C nummer 1068 en _____
ten laste van het bij deze verkochte kadastrale perceel Charlois, sectie C _____
nummer 1067 het recht van uitpad om te voet met of zonder kruiwagens, _____
kinderwagens en aan de hand vervoerde rijwielen of andere kleine voertuigen _____
te komen en te gaan over het bestaande pad van- en naar de Charloisse _____
Lagedijk, welk recht van uitpad bij deze wordt gevestigd als erfdienstbaarheid _____*



ten behoeve van gemeld nummer 1068 en ten laste van gemeld nummer _____
1067." _____

- L. Energietabel _____
Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energietabel. Voor _____
zover een tijdelijk energietabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____
energietabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____
gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____
definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____
risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____
rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____
executieveling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zevenentwintig _____
november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, _____
verleden. _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____
aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____
te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____
notaris, ondertekend. _____

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45472_kostenoverzicht.pdf

TSK/21.3212.01

Charloisse Lagedijk 489 te Rotterdam

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.416,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 302,50 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te storte gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.