

## Pastinaak 15, HOOGVLIET ROTTERDAM



Tussenwoning

127 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte



## Beschrijving

het recht van erfpacht eindigende twintig oktober tweeduizend vierentachtig van een perceel grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een woonhuis met verder toebehoren, plaatselijk bekend 3191 JL Hoogvliet (gemeente Rotterdam), Pastinaak 15, kadastraal bekend gemeente Hoogvliet sectie B nummer 2042, groot één are en zevenentwintig centiare (1 a en 27 ca),

van welk erfpacht de verplichting tot betaling van de erfpachtcanon is afgekocht tot en met twintig oktober tweeduizend vijfendertig en waarvan de jaarlijkse canon ten tijde van de afkoop éénduizend achtenvijftig euro en tweeëntwintig eurocent (€ 1.058,22) bedroeg,

## Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Zuid-West woensdag 10 september 2025
Inzet	woensdag 10 september 2025 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 10 september 2025 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Postillion Hotel Dordrecht Rijksstraatweg 30 3316 EH Dordrecht
Kantoor	De Randamie & Verstoep Notarissen Posthoornstraat 13-15 3011 WD Rotterdam T: 010 433 03 55 F: 010 414 92 16 E: <a href="mailto:notaris@drv-notarissen.nl">notaris@drv-notarissen.nl</a>
Behandelaar	mw. J.M.Y. Rob
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

## Kenmerken

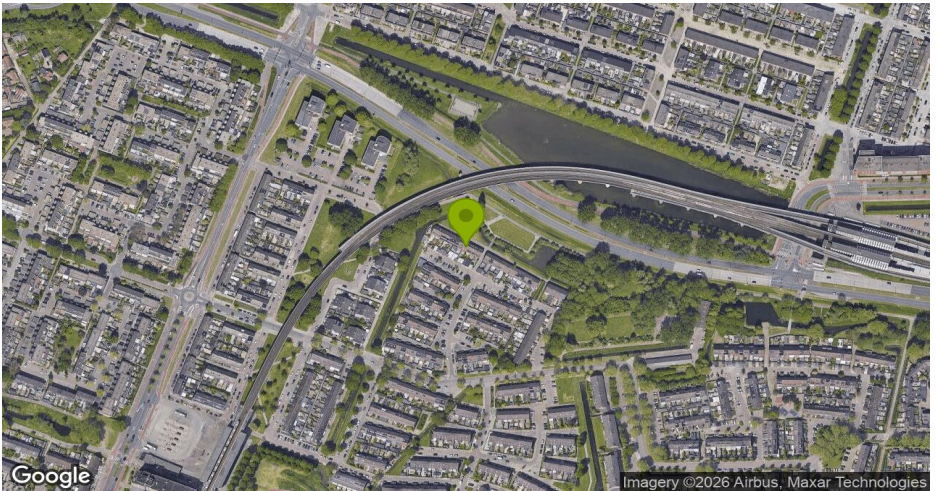
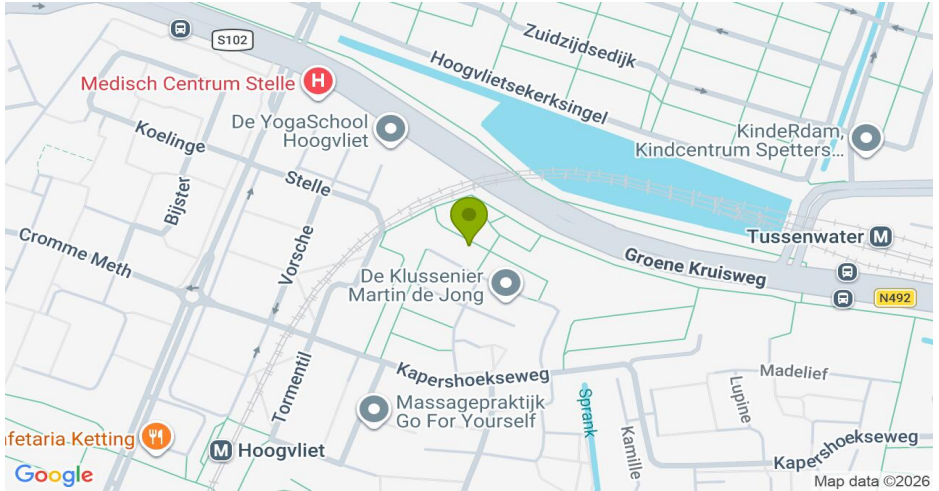
Woningtype	Tussenwoning
Perceeloppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Hoogvliet sectie B nummer 2042, groot één are en zevenentwintig centiare (1 a en 27 ca),



## Financieel

Inzetpremie	1% van de inzetsom tlv verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.749,00 (per 07-08-2025 om 11:53 uur) incl BTW en excl OVB en kosten eventuele ontruiming (per 07-08-2025 om 11:53 uur)





## Bijlage

46714\_BAG Pastinaak 15, Hoogvliet Rotterdam.pdf

## Pastinaak 15, Hoogvliet Rotterdam



### Samenvatting

<b>Adres</b> Pastinaak 15, Hoogvliet Rotterdam 3191JL Hoogvliet Rotterdam	<b>Gebruiksdoel</b> Woonfunctie	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1987
<b>Status</b> Naamgeving uitgegeven	<b>Oppervlakte</b> 99 m <sup>2</sup>	<b>Gemeente</b> Rotterdam

### Uitgebreid overzicht

<b>Pand</b>		
<b>Identificatienummer</b> 0599100000254038	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1987	<b>Status</b> Pand in gebruik

<b>Verblijfsobject</b>		
<b>Identificatienummer</b> 0599010000254038	<b>Gebruiksdoel</b> Woonfunctie	<b>Oppervlakte</b> 99 m <sup>2</sup>
<b>Status</b> Verblijfsobject in gebruik		

## Nummeraanduiding

**Identificatienummer**  
0599200000404958

**Postcode**  
3191JL

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

**Huisnummer**  
15

---

## Openbare ruimte

**Identificatienummer**  
0599300000004603

**Naam**  
Pastinaak

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

---

## Woonplaats

**Identificatienummer**  
3083

**Naam**  
Hoogvliet Rotterdam

**Status**  
Woonplaats aangewezen

---

## Gemeente

**Identificatienummer**  
0599

**Naam**  
Rotterdam

---

## Bijlage

46714\_Bestemmingsplankaart.pdf



< Opnieuw zoeken

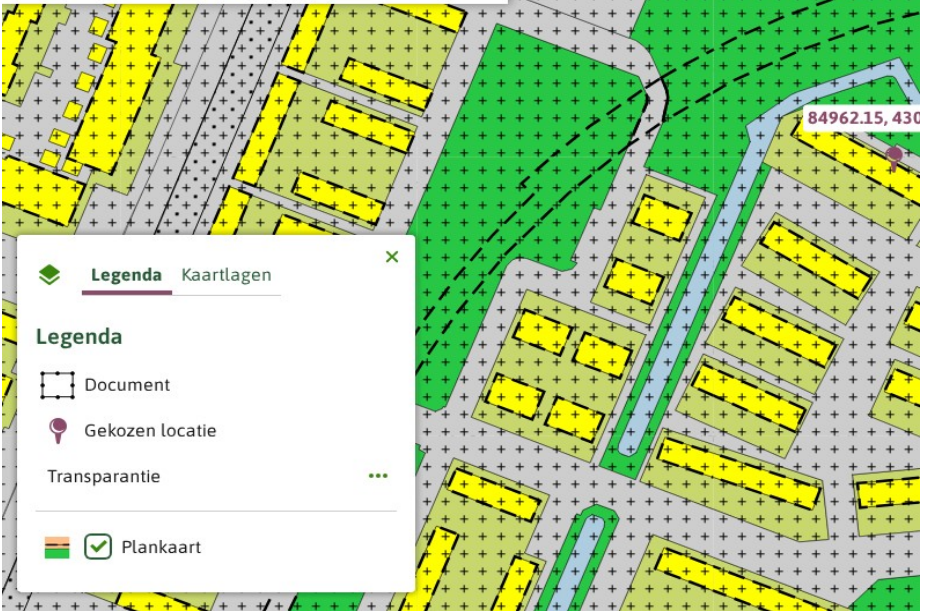
 **84962.15, 430952.88**

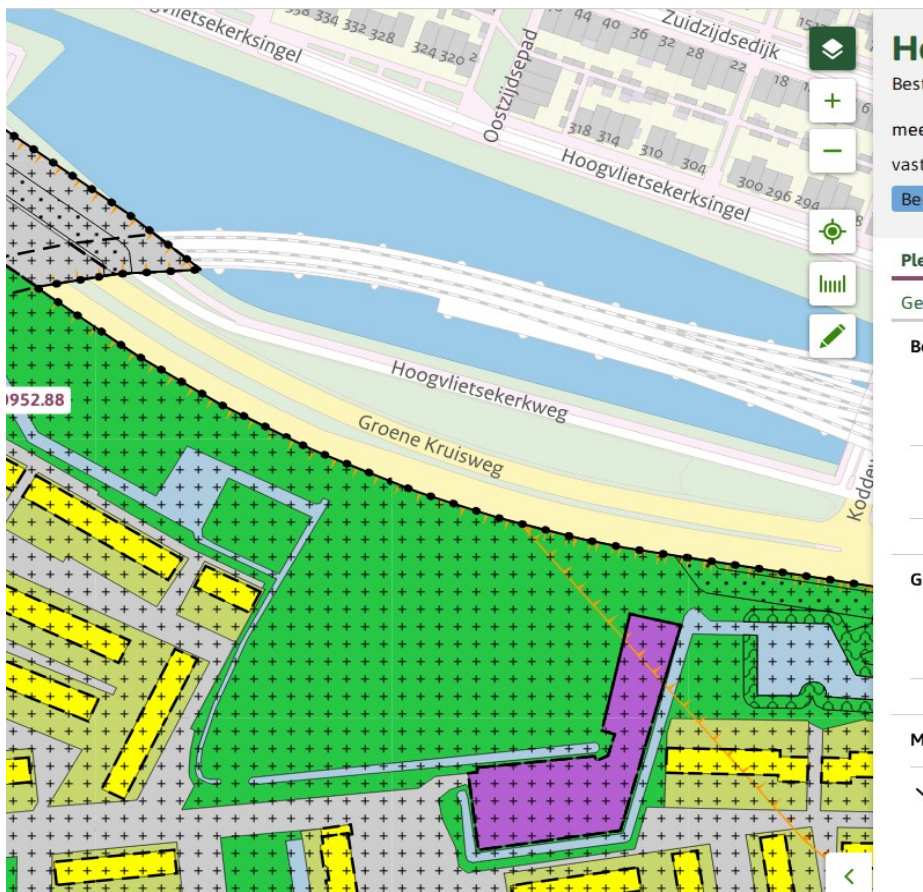
Deze coördinaten liggen in

Pastinaak 15, 3191JL Hoogvliet Rotterdam

Perceel Hoogvliet (HVT01) B 2042

✓ Toon documenten op gekozen locatie





Mer

## oogvliet Midden

stemmingsplan - Gemeente Rotterdam

er kenmerken 

gesteld 12-10-2023 - geheel in werki

roep / bezwaar aangetekend

**Info** Regels Bijlagen Bijlagen

relateerd Overig Toelichting

stemmingsvlakken (2)

 Waarde - Archeologie 3 >

 Wonen >

gebiedsaanduidingen (1)

 geluidzone - industrie 1 >

maatvoeringen (1)

Maximum aantal bouwlagen (1)

 Maximum aantal  
bouwlagen: 2

## Bijlage

46714\_energielabel.pdf

Type woning

Koopwoning ▼

Postcode (verplicht)

3191JL

Huisnummer (verplicht)

15

Toevoeging

▼

Check energielabel

#### Het energielabel van je woning

C

De woning **3191JL, 15** heeft een energielabel **C**

Dit label is geldig tot **25-05-2030**.

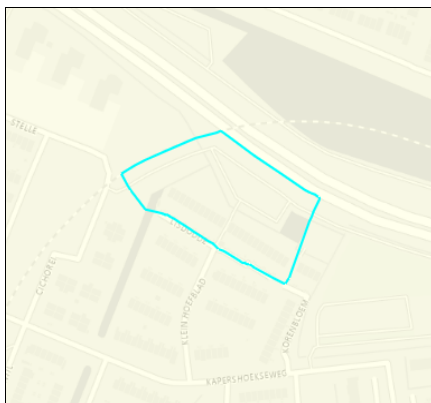
Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index: die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl).

## Bijlage

46714\_funderingsviewer.pdf

## Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 3191JL

Aanmaakdatum/ -tijd: 16-05-2025 09:46:54



Percentage BAG panden gebouwd  
voor 1970.



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

Zie de kaart van [Rotterdam](#)

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

## Bijlage

46714\_Hoogvliet Midden\_Regels.pdf

## Regels

### Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 wijze van meten

### Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 4 Bedrijf

Artikel 5 Bedrijf - Gemeentewerf

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

Artikel 8 Centrum

Artikel 9 Gemengd - 1

Artikel 10 Gemengd - 2

Artikel 11 Gemengd - 3

Artikel 12 Gemengd - 4

Artikel 13 Groen

Artikel 14 Kantoor

Artikel 15 Maatschappelijk

Artikel 16 Maatschappelijk - 1

Artikel 17 Maatschappelijk - 2

Artikel 18 Maatschappelijk - Begraafplaats

Artikel 19 Tuin

Artikel 20 Verkeer - Erf

Artikel 21 Verkeer - Garagebox

Artikel 22 Verkeer - Metro/sneltram

Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 24 Verkeer - Wegverkeer

Artikel 25 Water

Artikel 26 Wonen

Artikel 27 Wonen - 2

Artikel 28 Wonen - Berging

Artikel 29 Woongebied - 1

Artikel 30 Woongebied - 2

Artikel 31 Woongebied - 3

Artikel 32 Woongebied - 4

Artikel 33 Leiding - GT4/GT5

Artikel 34 Leiding - Leidingstrook

Artikel 35 Leiding - Water

Artikel 36 Waarde - Archeologie 1

Artikel 37 Waarde - Archeologie 2

Artikel 38 Waarde - Archeologie 3

Artikel 39 Waarde - Archeologie 4

Artikel 40 Waarde - Cultuurhistorie

Artikel 41 Waterstaat - Waterkering

Artikel 42 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

### Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 43 Anti-dubbelregel

Artikel 44 Algemene bouwregels

Artikel 45 Algemene gebruiksregels

Artikel 46 Algemene aanduidingsregels

Artikel 47 Algemene afwijkingsregels

Artikel 48 Overige regels

### Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 49 Overgangsrecht

Artikel 50 Slotregel

### Bijlagen

-  Bijlage 1 Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2
-  Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2
-  Bijlage 3 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria
-  Bijlage 4 Besluit hogere waarden Wgh

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Hoogvliet Midden met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-va01 van de gemeente Rotterdam.

## 1.2 Aanbouw (uitbouw)

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

## 1.3 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.

## 1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

## 1.5 Archeologisch deskundige

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

## 1.6 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

## 1.7 Bebouwing

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

## 1.8 Bebouwingspercentage

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

## 1.9 Bedrijven

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

## 1.10 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond

Het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" dat als bijlage 3 is gevoegd bij de regels van dit plan of een herziening of wijziging van dit beleidskader.

## 1.11 Belwinkel

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

## 1.12 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

## 1.13 Bestemmingsplan:

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

## 1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## 1.15 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.

## 1.16 Bijgebouw

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

## 1.17 Bouwaanduidingen

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

## 1.18 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.

## 1.19 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

## 1.20 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw of dakkapel 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, tenzij in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

### 1.21 Bouwperceel

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

### 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

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

### 1.25 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

### 1.26 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk waarvan de bouwhoogte minimaal 1,2 meter bedraagt.

### 1.27 Detailhandel

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

### 1.28 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.

### 1.29 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 ten minste 11 m<sup>2</sup>.

### 1.30 Effectgebied externe veiligheid

Het effectgebied van een risicobron geeft aan tot op welke afstand er directe gezondheidseffecten kunnen zijn als er een ernstig ongeval bij een risicobron plaatsvindt.

### 1.31 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.).

### 1.32 Evenementen

Een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een feest of muziekvoorstelling, in de buitenruimte van het openbaar toegankelijk gebied met uitzondering van:

- a. kleinschalige evenementen onder de voorwaarden dat:
  1. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 250 personen;
  2. het een evenement is dat plaatsvindt tussen 8.00 en 23.00 uur of op een zon- of feestdag tussen 13.00 uur en 23.00 uur;
  3. het geluidsniveau op een afstand van 10 meter van enige geluidsbron niet meer bedraagt dan 80 dB(A) en 90 dB(C) waarbij de geluidbelasting maximaal 65 dB(A) en 75 dB(C) ter plaatse van de gevel van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten mag zijn;
  4. slechts kleine objecten worden geplaatst met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> per object;
  5. er geen ander evenement in de nabijheid plaatsvindt;
- b. verrichtingen van vermaak die plaatsvinden in de buitenruimte van een openbare inrichting waarbij:
  1. een vergunning krachtens artikel 2:28 APV geldt;
  2. de buitenruimte in het onderliggende bestemmingsplan bestemd of aangeduid is als behorend bij de openbare inrichting;
- c. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en markten die vallen onder de "Beleidsregel Evenementenmarkten: Braderieën, Rommelmarkten en Themamarkten Rotterdam 2018";

5/16/25, 9:41 AM

Hoogvliet Midden: Regels

- d. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- e. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 (straatartiest) van de APV;

Bij optochten (niet zijnde een betoging als bedoeld in sub d), sportwedstrijden en wandeltochten op openbare wegen en paden worden uitsluitend parcoursafzettingen waaronder start, finish en eventuele locaties langs de weg met podiumopstelling of versterkt muziek of tribunes meegerekend als evenement. Indien de gehele route het parcours is afgezet, telt het ook mee als evenement. Optochten (niet zijnde een betoging als bedoeld in sub d) sportwedstrijden of wandeltochten zonder parcoursafzettingen of tribunes of versterkt geluid worden niet meegerekend als evenement.

### 1.33 Gebouw

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

### 1.34 Geluidniveau in dB(A)

LAeq (3 minuten): het equivalent geluidniveau in dB(A), zijnde het energetisch gemiddeld geluidniveau gedurende een beoordelingstijd van 3 minuten, uitgedrukt in dB(A).

### 1.35 Geluidniveau in dB(C)

LCEq (3 minuten): het equivalent geluidniveau in dB(C), zijnde het energetisch gemiddeld geluidniveau gedurende een beoordelingstijd van 3 minuten, uitgedrukt in dB(C).

### 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 Gestapelde woningen

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

### 1.38 GGD

Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond.

### 1.39 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

### 1.40 Hoofdgebouw

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

### 1.41 Hoog-risico biologisch laboratorium

Een biologisch laboratorium met een biologische veiligheidsklasse 3 of hoger zoals bedoeld in het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

### 1.42 Horeca

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

### 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 Kap

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

### 1.45 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

### 1.46 Laagbouw woningen

Woningen, niet gestapeld met woningen of andere functies. Woonwagens c.q. woonwagendplaatsen worden niet hieronder begrepen.

### 1.47 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.

### 1.48 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening. Bioscopen en filmhuizen vallen niet hier onder.

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-va01/r\\_NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-va01.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-va01.html)

4/31

**1.49 Milieudeskundige**

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

**1.50 NAP**

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

**1.51 Nieuw hoog-risico biologisch laboratorium**

Nieuwvestiging van een hoog-risico biologisch laboratorium of uitbreiding van een bestaand (hoog-risico biologisch) laboratorium met een hoog-risico biologisch laboratorium.

**1.52 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel**

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

**1.53 Openbaar nutsvoorzieningen**

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

**1.54 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.

**1.55 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 de 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.

**1.56 Publieke dienstverlening**

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

**1.57 Recreatie**

Recreatieve voorzieningen ten behoeve van vrije tijdsbesteding (bijvoorbeeld bowlingbaan, dartsclub e.d.).

**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 Seksinrichting**

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

**1.61 Souterrain**

Een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruiksruimte van een gebouw.

**1.62 Straatmeubilair**

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

**1.63 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.

**1.64 Uitstekende delen aan gebouwen**

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

**1.65 VRR**

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

**1.66 Water**

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

**1.67 Wet geluidhinder**

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

### **1.68 Wet ruimtelijke ordening**

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

### **1.69 Woningwet**

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

### **1.70 Zorgwoning**

Een zorgwoning is een woning of wooneenheid, die bestemd is voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem- is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

## **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 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 scheidingsmuren) 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte 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 scheidingsmuren, 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 scheidingsmuur, 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, ontsluitingswegen en -paden en waterlopen, alsmede voorzieningen ten dienste van waterhuishouding, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- b. een baggerdepot, ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot'.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Algemeen**

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidingsen, waarvan de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, te dienste van een baggerdepot.

### **Artikel 4 Bedrijf**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. detailhandel, ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel'.

#### **4.2 Bouwregels**

#### 4.2.1 Algemeen

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

#### 4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

##### 4.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

##### 4.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3000 m<sup>2</sup>.

##### 4.3.3 Hoog-risico biologisch laboratorium

Ten aanzien van het bepaalde in lid 4.1 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

#### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.4.1 Toegestane bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 4.3.1 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.

##### 4.4.2 Hoog-risico biologisch laboratorium

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.3; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

### Artikel 5 Bedrijf - Gemeentewerf

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. opslag- en werkterrein, met de daarbij behorende bouwwerken, ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen .

#### 5.2 Bouwregels

##### 5.2.1 Algemeen

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

##### 5.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op de verbeelding is aangegeven.

### Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen van openbaar nut, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en erven.

#### 6.2 Bouwregels

##### 6.2.1 Algemeen

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

##### 6.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven;
- b. bouwwerken mogen niet groter zijn dan 60 m<sup>3</sup>.

### Artikel 7 Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. 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. het maximum grondoppervlak van gebouwen mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup> b.v.o., terwijl de maximum hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 7 meter, met uitzondering van de ontluchtingsschachten;
- c. detailhandel mag niet meer dan 125 m<sup>2</sup> verkoop vloeroppervlak innemen.

## Artikel 8 Centrum

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. woningen, uitsluitend op de verdiepingen;
- d. horeca, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- e. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. kantoren, ter plaatse van aanduiding 'kantoor';
- g. bedrijven, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- h. parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies zoals berg- en stallingsruimten, groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Algemeen

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

### 8.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum aantal bouwlagen' zoals is aangegeven op de verbeelding;
- b. gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum bouwhoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding;

## 8.3 Specifieke gebruiksregels

### 8.3.1 Algemeen

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.

### 8.3.2 Bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

### 8.3.3 Biologisch laboratorium

Ten aanzien van het bepaalde in lid 8.3.2 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

### 8.3.4 Detailhandel

Voor detailhandel gelegen in Boomgaardshoek, tussen Akkerwinde en Erica, geldt een maximum b.v.o. van 1400 m<sup>2</sup> per vestiging.

### 8.3.5 Horeca

Horeca mag uitsluitend worden gebruikt als café/restaurant en snackbar.

### 8.3.6 Verbod

Ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'wonen uitgesloten (-w)' is wonen niet toegestaan. Hier zijn detailhandel en dienstverlening, met de bijbehorende opslag en kantoren, ook op de verdiepingen toegestaan.

## 8.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 8.4.1 Ontheffing toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.2 en 8.3.1 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.

### 8.4.2 Hoog-risico biologisch laboratorium

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.3; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

## Artikel 9 Gemengd - 1

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- woningen;
- kantoor, uitsluitend op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- recreatie, uitsluitend op de begane grond;
- gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, 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.

#### 9.2.2 Bebouwingsnormen

- gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum bouwhoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding;
- niet meer dan 100 woningen zijn toegestaan;
- gebouwde parkeervoorzieningen mogen niet meer dan 1 bouwlaag bevatten; geheel of ten dele ondergronds is eveneens niet meer dan 1 bouwlaag toegestaan;
- kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m<sup>2</sup> b.v.o.;

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

#### 9.3.2 Kantoor en maatschappelijke voorzieningen

Voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen is een gezamenlijk b.v.o. toegestaan van maximaal 7000 m<sup>2</sup>.

#### 9.3.3 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 9.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 4 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

#### 9.3.4 Recreatie

Voor recreatie is een gezamenlijk b.v.o. toegestaan van maximaal 1000 m<sup>2</sup>.

## 9.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 9.4.1 Afwijken ten behoeve van realiseren woningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3.3 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### 9.4.2 Hoog-risico biologisch laboratorium

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

## Artikel 10 Gemengd - 2

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- woningen;
- kantoor;
- maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- 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

- gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum bouwhoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding;
- niet meer dan 120 woningen zijn toegestaan;
- gebouwde parkeervoorzieningen mogen niet meer dan 1 bouwlaag bevatten; geheel of ten dele ondergronds is eveneens niet meer dan 1 bouwlaag toegestaan.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

#### 10.3.1 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;
- er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

#### 10.3.2 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 10.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 4 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

#### 10.3.3 Kantoor

Voor kantoor is een gezamenlijk b.v.o. toegestaan van 5.200 m<sup>2</sup>.

#### 10.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen als bedoeld onder 10.1 is een gezamenlijke b.v.o. toegestaan van 300 m<sup>2</sup>.

### 10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3.2 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## Artikel 11 Gemengd - 3

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- kantoor;
- gebouwde parkeervoorzieningen;
- 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

Gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum bouwhoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding.

### 11.3 Specifieke gebruiksregels

#### 11.3.1 Kantoor en maatschappelijke voorzieningen

Voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen is een gezamenlijk b.v.o. toegestaan van maximaal 3000 m<sup>2</sup> b.v.o., waarvan maximaal 500 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren.

## Artikel 12 Gemengd - 4

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpande bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd 4' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

#### 12.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum bouwhoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding.

### 12.3 Specifieke gebruiksregels

#### 12.3.1 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;
- er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### 12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.3 en 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 13 Groen

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- een opslagplaats, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- een viaduct, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - viaduct';
- uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Algemeen

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

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

## Artikel 14 Kantoor

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren;

- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds.

## 14.2 Bouwregels

### 14.2.1 Algemeen

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

### 14.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum bouwhoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding;
- b. de gronden mogen maximaal worden bebouwd tot het op de verbeelding aangegeven maximum bebouwingspercentage;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen mogen niet meer dan 1 bouwlaag bevatten; geheel of ten dele ondergronds is eveneens niet meer dan 1 bouwlaag toegestaan.

## Artikel 15 Maatschappelijk

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een brandweerkazerne, met het daarbij behorende erf, ter plaatse van de functieaanduiding 'brandweerkazerne'.

## 15.2 Bouwregels

### 15.2.1 Algemeen

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

### 15.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum bouwhoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding.

## Artikel 16 Maatschappelijk - 1

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

## 16.2 Bouwregels

### 16.2.1 Algemeen

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

### 16.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum bouwhoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding;
- b. de gronden mogen maximaal worden bebouwd tot het op de verbeelding aangegeven maximum bebouwingspercentage;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen mogen niet meer dan 1 bouwlaag bevatten; geheel of ten dele ondergronds is eveneens niet meer dan 1 bouwlaag toegestaan.

## 16.3 Specifieke gebruiksregels

### 16.3.1 Zorg met wonen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 16.1 geldt dat een combinatie van (gezondheids)zorg met wonen niet is toegestaan.

### 16.3.2 Hoog-risico biologisch laboratorium

Ten aanzien van het bepaalde in lid 16.1 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

## 16.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.3.2; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

## Artikel 17 Maatschappelijk - 2

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf, die niet vallen onder de Geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels;
- b. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- c. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;

## 17.2 Bouwregels

### 17.2.1 Algemeen

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

### 17.2.2 Bebouwingsnormen

- gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum bouwhoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding;
- de gronden mogen maximaal worden bebouwd tot het op de verbeelding aangegeven maximum bebouwingspercentage.

### 17.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het bepaalde in lid 17.1 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

### 17.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.3; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

## Artikel 18 Maatschappelijk - Begraafplaats

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- begraafplaats, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, groen en water.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Algemeen

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

## Artikel 19 Tuin

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuin;
- uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten.

### 19.2 Bouwregels

#### 19.2.1 Algemeen

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

- in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- uitstekende delen aan gebouwen;
- aanbouwen als bedoeld in het eerste lid, onder c.

#### 19.2.2 Bebouwingsnormen

- een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- 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;
- 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;
- 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;
- gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- 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;
- de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt:
  - 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, tenzij grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied; in dat geval bedraagt de maximum bouwhoogte 1 meter;
  - 1 meter voor erfafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

## Artikel 20 Verkeer - Erf

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aansluitende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

## 20.2 Bouwregels

### 20.2.1 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. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter.

## Artikel 21 Verkeer - Garagebox

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Algemeen

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

#### 21.2.2 Bebouwingsnormen

De maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 3 meter.

### 21.3 Specifieke gebruiksregels

Garageboxen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor huishoudelijke berging.

## Artikel 22 Verkeer - Metro/sneltram

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Metro/sneltram' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ondergrondse en bovengrondse spoorbanen ten dienste van de metro/sneltram, met de bijbehorende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- b. ter plaatse van de aanduiding "openbaar vervoerstation", een openbaar vervoerstation.

### 22.2 Bouwregels

#### 22.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Metro/sneltram' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. de in lid 22.1 sub a bedoelde spoorbanen, kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers en overige voor het functioneren van het railverkeer nodige bouwwerken;
- b. een openbaar vervoer station;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals seinpalen, overwegbomen, geluidswerende voorzieningen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen e.d..

#### 22.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 10 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 15 meter.

## Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

### 23.2 Bouwregels

#### 23.2.1 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 m<sup>3</sup>,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m<sup>3</sup>;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 23.1 onder h, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

## Artikel 24 Verkeer - Wegverkeer

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - viaduct', een viaduct;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- c. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- d. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- 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.

### 24.2 Bouwregels

#### 24.2.1 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 m<sup>3</sup>,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 m<sup>3</sup>;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

## Artikel 25 Water

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen.

### 25.2 Bouwregels

#### 25.2.1 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.

## Artikel 26 Wonen

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (inpadige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

### 26.2 Bouwregels

#### 26.2.1 Algemeen

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

#### 26.2.2 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen niet hoger worden dan het 'maximum aantal bouwlagen' zoals is aangegeven op de verbeelding;
- b. gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum bouwhoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding;
- c. de goothoogte mag niet hoger worden dan de 'maximum goothoogte' zoals is aangegeven op de verbeelding;
- d. een dakterras is toegestaan; indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt, geldt daarvoor dat:
  1. een hekwerk gerealiseerd moet worden, met een minimum bouwhoogte van 1,2 meter en op een afstand van minimaal 1,5 meter uit de dakrand;
  2. een gebouwde voorziening op het dak (ten behoeve van de daktoegang) is toegestaan met een maximum oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

#### 26.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de 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.

#### **26.4 Afwijken van de gebruiksregels**

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

### **Artikel 27 Wonen - 2**

#### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

#### **27.2 Bouwregels**

##### **27.2.1 Algemeen**

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

##### **27.2.2 Bebouwingsnormen**

- a. gebouwen mogen niet hoger worden dan de 'maximum aantal bouwlagen' zoals is aangegeven op de verbeelding.
- b. een dakterras is toegestaan; indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt, geldt daarvoor dat:
  1. een hekwerk gerealiseerd moet worden, met een minimum bouwhoogte van 1,2 meter en op een afstand van minimaal 1,5 meter uit de dakrand;
  2. een gebouwde voorziening op het dak (ten behoeve van de daktoegang) is toegestaan met een maximum oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

#### **27.3 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.

#### **27.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.3 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 28 Wonen - Berging**

#### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. bergingen voor huishoudelijke doeleinden.

#### **28.2 Bouwregels**

##### **28.2.1 Algemeen**

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

##### **28.2.2 Bebouwingsnormen**

De maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3 meter.

### **Artikel 29 Woongebied - 1**

#### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

5/16/25, 9:41 AM

Hoogvliet Midden: Regels

- b. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- d. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

## 29.2 Bouwregels

### 29.2.1 Algemeen

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

### 29.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 49 meter mag bedragen;
- b. niet meer dan 300 woningen zijn toegestaan;
- c. parkeergarages mogen niet meer dan 1 bouwlaag tellen;
- d. maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in 29.1 mogen niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o. innemen;
- e. nutsbedrijf - al dan niet in pandig - mag niet meer dan 80 m<sup>3</sup> innemen;
- f. 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;
- g. 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, Groen, Water van overeenkomstige toepassing.

## 29.3 Specifieke gebruiksregels

### 29.3.1 Algemeen

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.

### 29.3.2 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 29.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 4 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

## 29.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 29.4.1 Werken-aan-huisregeling

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

### 29.4.2 Afwijken ten behoeve van realiseren woningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.3.2 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## Artikel 30 Woongebied - 2

### 30.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- d. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;

## 30.2 Bouwregels

### 30.2.1 Algemeen

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

### 30.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 49 meter mag bedragen;
- b. niet meer dan 150 woningen zijn toegestaan;

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-va01/r\\_NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-va01.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-va01/r_NL.IMRO.0599.BP1135HvtMidden-va01.html)

17/31

- c. parkeergarages mogen niet meer dan 1 bouwlaag tellen;
- d. maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in 30.1 mogen niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> b.v.o. innemen;
- e. nutsbedrijf - al dan niet inpandig - mag niet meer dan 80 m<sup>3</sup> innemen;
- f. 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;
- g. 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, Groen, Water van overeenkomstige toepassing.

### 30.3 Specifieke gebruiksregels

#### 30.3.1 Algemeen

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.

#### 30.3.2 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 30.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 4 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

### 30.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 30.4.1 Werken-aan-huisregeling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.3 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.

#### 30.4.2 Afwijken ten behoeve van realiseren woningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.3.2 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## Artikel 31 Woongebied - 3

### 31.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

### 31.2 Bouwregels

#### 31.2.1 Algemeen

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

#### 31.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 19 meter mag bedragen;
- b. niet meer dan 200 woningen zijn toegestaan;
- c. parkeergarages mogen niet meer dan 1 bouwlaag tellen;
- d. nutsbedrijf - al dan niet inpandig - mag niet meer dan 80 m<sup>3</sup> innemen;
- e. 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;
- f. 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, Groen, Water van overeenkomstige toepassing.

### 31.3 Specifieke gebruiksregels

#### 31.3.1 Algemeen

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.

### 31.3.2 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 31.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 4 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

## 31.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 31.4.1 Werken-aan-huisregeling

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 - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

### 31.4.2 Afwijken ten behoeve van realiseren woningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.3.2 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## Artikel 32 Woongebied - 4

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

## 32.2 Bouwregels

### 32.2.1 Algemeen

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

### 32.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd, met dien verstande dat:

- niet meer dan 35 woningen zijn toegestaan;
- de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- parkeergarages mogen niet meer dan 1 bouwlaag tellen;
- nutsbedrijf - al dan niet inpartijdig - mag niet meer dan 80 m<sup>3</sup> innemen;
- 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, Groen, Water van overeenkomstige toepassing.

## 32.3 Specifieke gebruiksregels

### 32.3.1 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;
- er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### 32.3.2 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 32.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 4 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

## 32.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 32.4.1 Werken-aan-huisregeling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.3 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.

### 32.4.2 Afwijken ten behoeve van realiseren woningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.3.2 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## Artikel 33 Leiding - GT4/GT5

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - GT4/GT5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een leidingstroom, met daarin de volgende leidingen, inclusief de bijbehorende voorzieningen, alsmede de bijbehorende belemmeringenstroken een ondergrondse propyleen/ethyleenleiding van 6 inch met een maximumdruk van 40 bar.

### 33.2 Bouwregels

#### 33.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - GT4/GT5' bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - GT4/GT5', binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

#### 33.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 33.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - GT4/GT5' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

#### 33.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - GT4/GT5' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m<sup>3</sup>.

### 33.3 Afwijken van de bouwregels

#### 33.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 33.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan 'Leiding - GT4/GT5', mits het belang van de leidingen hierdoor niet wordt geschaad.

#### 33.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder(s) van de leiding(en) aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het leidingbelang.

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

#### 33.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - GT4/GT5' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heilwerkzaamheden);
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

#### 33.4.2 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, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

#### 33.4.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 33.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren daarvan.

#### 33.4.4 Advies

Alvorens vergunning 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 34 Leiding - Leidingstroom

### 34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingstroom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een leidingstroom, met daarin de volgende leidingen, inclusief de bijbehorende voorzieningen, alsmede de bijbehorende belemmeringenstroken:

- een ondergrondse energie- en transportleidingen voor gassen, vloeistoffen en vaste stoffen en ten behoeve van ondergrondse telecommunicatielijnen leiding;
- ondergrondse hoogspannings verbindingen;

- c. een ondergrondse propyleen/ethyleenleiding van 6 inch met een maximumdruk van 40 bar.

## **34.2 Bouwregels**

### **34.2.1 Verbod**

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

### **34.2.2 Uitzondering op verbod**

Het bouwverbod bedoeld in 34.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Leidingstroom' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

### **34.2.3 Toegestane bouwwerken**

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Leidingstroom' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m<sup>3</sup>.

## **34.3 Afwijken van de bouwregels**

### **34.3.1 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 34.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan 'Leiding - Leidingstroom', mits het belang van de leidingen hierdoor niet wordt geschaad.

### **34.3.2 Advies**

Alvorens vergunning te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder(s) van de leiding(en) aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het leidingbelang.

## **34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **34.4.1 Verbod**

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

- het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiverkzaamheden);
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

### **34.4.2 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, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

### **34.4.3 Vergunning**

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 34.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren daarvan.

### **34.4.4 Advies**

Alvorens vergunning 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 35 Leiding - Water**

### **35.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een ondergrondse drinkwater transportleiding, inclusief de bijbehorende voorzieningen, alsmede de bijbehorende belemmeringstroken.

## **35.2 Bouwregels**

### **35.2.1 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.

### **35.2.2 Uitzondering op verbod**

Het bouwverbod bedoeld in 35.2.1 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.

### 35.2.3 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 m<sup>2</sup> en niet hoger dan 3 meter

## 35.3 Afwijken van de bouwregels

### 35.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 35.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water', mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad.

### 35.3.2 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.

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

### 35.4.1 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:

- het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiverkzaamheden);
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

### 35.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en de betreffende leiding en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

### 35.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 35.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren daarvan.

### 35.4.4 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 36 Waarde - Archeologie 1

### 36.1 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.

### 36.2 Bouwregels

#### 36.2.1 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 36.3.1.

#### 36.2.2 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:

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

### **36.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **36.3.1 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 36.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 8,0 meter beneden maaiveld, ongeacht de terreinoppervlakte van de ingreep.

#### **36.3.2 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.

#### **36.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden**

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

#### **36.3.4 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 bijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### **36.3.5 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 37 Waarde - Archeologie 2**

### **37.1 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.

### **37.2 Bouwregels**

#### **37.2.1 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 bijkens 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 37.3.1.

#### **37.2.2 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.

### **37.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **37.3.1 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 37.3.2 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, ongeacht de terreinoppervlakte van de ingreep.

#### **37.3.2 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.

### 37.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

### 37.3.4 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.

### 37.3.5 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 38 Waarde - Archeologie 3

### 38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

### 38.2 Bouwregels

#### 38.2.1 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 38.3.1.

#### 38.2.2 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.

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

#### 38.3.1 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 38.3.2 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 terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan

#### 38.3.2 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.

#### 38.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

#### 38.3.4 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.

### 38.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

## Artikel 39 Waarde - Archeologie 4

### 39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

### 39.2 Bouwregels

#### 39.2.1 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 bijliken 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 39.3.1.

#### 39.2.2 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:

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

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

#### 39.3.1 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 39.3.2 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 terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.

#### 39.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

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

#### 39.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

#### 39.3.4 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 bijliken de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### 39.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

## Artikel 40 Waarde - Cultuurhistorie

#### **40.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

#### **40.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

##### **40.2.1 Verbod**

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

##### **40.2.2 Uitzondering op verbod**

In afwijking van het bepaalde in lid 40.2.1 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.

##### **40.2.3 Vergunning**

Vergunning wordt verleend, indien:

- a. sprake is van zwaarwegende 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 geleiding van de bebouwing.

##### **40.2.4 Advies**

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

### **Artikel 41 Waterstaat - Waterkering**

#### **41.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **41.2 Bouwregels**

##### **41.2.1 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.

##### **41.2.2 Uitzondering op verbod**

Het bouwverbod bedoeld in 41.2.1 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.

##### **41.2.3 Toegestane bouwwerken**

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

#### **41.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **41.3.1 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning volór het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 41.2.1 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.

##### **41.3.2 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 42 Waterstaat - Waterstaatkundige functie**

#### **42.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### 42.2 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.

#### 42.3 Afwijken van de bouwregels

##### 42.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 42.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mits het belang van de hoofdwatergang hierdoor niet wordt geschaad.

##### 42.3.2 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 43 Anti-dubbelregel

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 44 Algemene bouwregels

#### 44.1 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.

#### 44.2 Bouwvlak

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

#### 44.3 Dakkapellen

Tenzij in de regels in hoofdstuk 2 anders is bepaald, is op een kap/schuin dakvlak een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- 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;
- op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan, waarbij de dakkapellen in totaal niet breder mogen zijn dan 2/3 deel van het bedoeld dakvlak;
- op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
  - voorzien van een plat dak;
  - gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,50 meter;
  - onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
  - bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
  - zijanten meer dan 0,5 meter van de zijanten van het dakvlak.

#### 44.4 Maximum bebouwingspercentage

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

#### 44.5 Maximum bouwhoogte

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

#### 44.6 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.

#### 44.7 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "Onderdoorgang" moet een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ingeval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder

dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

#### 44.8 Souterrain

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

### Artikel 45 Algemene gebruiksregels

#### 45.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen

##### 45.1.1 Geluidsnormering

Voor evenementen geldt dat het equivalente geluidsniveau (gemeten over een tijdsinterval van 3 minuten) veroorzaakt door het ten gehore brengen van muziek en/of het gebruik van geluidsapparatuur ter plaatse van de gevel van Geluidgevoelige objecten niet meer mag bedragen dan het bepaalde onder evenementen in lid 46.2.

##### 45.1.2 Begin- en eindtijden van evenementen

- Een evenement is toegestaan tussen 08.00 - 23.00 uur en op zon- of feestdagen tussen 13.00 - 23.00 uur
- bij evenementen vanwege de viering van oud- en nieuw geldt een eindtijd tot 01.00 uur.

##### 45.1.3 Op- en afbouwperiode

- De op- en afbouwperiode mag in totaal niet meer dagen bedragen dan hieronder is opgenomen:
  - Voor evenementen vallend onder de Categorie Klein: maximaal 4 dagen
  - Voor evenementen vallend onder de Categorie Middel binnen parken: maximaal 10 dagen
  - Voor evenementen vallend onder de Categorie Middel buiten de parken: maximaal 7 dagen
  - Voor evenementen vallend onder de Categorie Groot binnen parken: maximaal 15 dagen
  - Voor evenementen vallend onder de Categorie Groot buiten de parken: maximaal 7 dagen
- De op- en afbouw is uitsluitend toegestaan tussen 7.00 uur en 23.00 uur, en op zondag tussen 12.00 en 23.00 uur tenzij het noodzakelijke geluidsarme activiteiten betreft.

##### 45.1.4 Gebruiksruimte categorie Groot en Middel

Indien blijkt dat ruimte resteert binnen de categorie Groot of Middel voor wat betreft het aantal evenementen en/of evenementdagen is het toegestaan gebruik te maken van de hogere evenementencategorie onder voorwaarde dat vastgehouden wordt aan de maximale geluidsbelasting en op- en afbouwperiode van de oorspronkelijke categorie.

### Artikel 46 Algemene aanduidingsregels

#### 46.1 Effectgebied externe veiligheid

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - effectgebied externe veiligheid' geldt in aanvulling op artikel 46.2 dat de organisator van een evenement:

- de aanwezigen dient te informeren over de risico's aangaande externe veiligheid waarbij verwezen dient te worden naar een schuilgelegenheid en/of vluchtroute,

na advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond kan kiezen voor een maatwerkoplossing op grond waarvan het risico op of het effect van een incident aanvaardbaar wordt geacht

#### 46.2 Evenementen

Binnen de publieke bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer-Wegverkeer', 'Groen' en 'Water' zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen.

De volgende evenementen zijn jaarlijks toegestaan:

Categorie	Maximaal aantal bezoekers gelijktijdig aanwezig	Maximaal aantal evenementen per jaar	Maximaal aantal evenementen-dagen per jaar	Maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevel het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object
Groot	>2500 tm 10000	1	1	75 dB(A), 85 dB(C)
Middel	501 tm 2500	5	6	70 dB(A), 80 dB(C)
Klein	<500	10	15	65 dB(A), 75 dB(C)

#### 46.3 geluidzone - industrie 1

*Geluidzone vanwege het gezoneerd industrieterrein Botlek - Pernis*

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie 1" zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
- op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of,
- anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

#### 46.4 geluidzone - industrie 2

*Geluidzone vanwege het gezondeernd industrieterrein Waal-, Eemhaven*

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie 2" zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
- op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of,
- anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

## **46.5 vrijwaringszone - dijk**

### **46.5.1 Bouwregels**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

### **46.5.2 Verbod**

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

- het verlagen of ophogen van de bodem met meer dan 0,25 m ten opzichte van het huidige maaiveld;
- het wijzigen of verwijderen van oeverwerken, de oeverbescherming en/of kademuuren.

### **46.5.3 Uitgezonderde werkzaamheden**

Het in artikel 46.5.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- die het normale onderhoud betreffen;
- waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- waarvoor een watervergunning is verleend.

### **46.5.4 Vergunning**

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 46.5.2 geen gevaar oplevert voor de waterkering of het goed functioneren ervan.

### **46.5.5 Advies**

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de waterkering ter bescherming van het belang van de waterkering.

## **Artikel 47 Algemene afwijkingsregels**

### **47.1 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.

### **47.2 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, antennenmasten, 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.

## **Artikel 48 Overige regels**

### **48.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren**

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de "Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022". Indien dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

## **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 49 Overgangsrecht**

#### **49.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### **49.1.1 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.

#### 49.1.2 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 %.

#### 49.1.3 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.

### 49.2 Overgangsrecht gebruik

#### 49.2.1 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.

#### 49.2.2 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.

#### 49.2.3 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.

#### 49.2.4 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 50 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoogvliet Midden'.

## Bijlagen

### Bijlage 1 Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2

#### Toelichting

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

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

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

*De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:*

- categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter
- categorie 2: afstand tot woningen 30 meter
- categorie 3.1: afstand tot woningen 50 meter
- categorie 3.2: afstand tot woningen 100 meter
- categorie 4.1: afstand tot woningen 200 meter
- categorie 4.2: afstand tot woningen 300 meter
- categorie 5.1: afstand tot woningen 500 meter
- categorie 5.2: afstand tot woningen 700 meter
- categorie 5.3: afstand tot woningen 1000 meter
- categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

### Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2

### Bijlage 3 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria

**Bijlage 4 Besluit hogere waarden Wgh**

## Bijlage

46714\_Kaart \_ Bodemloket.pdf



## Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Menu

Home > Kaart

### Kaart

**Zoeken:**  
Postcode, adres of perceel

Pastinaak, 3191JL Hoogvliet Rotterdam

Zoek

**Kaartlagen**

Achergrondkaarten  
 BRT  Luchtfoto

Kadastrale percelen

Bodeminformatie  
 Beschikbaarheid gegevens

**Legenda**

Eigen website beschikbaar  
 Geen gegevens in bodemloket

**Voortgang onderzoek**

**Legenda**

Gegevens aanwezig status onbekend  
 Saneringsactiviteit  
 Voldoende onderzoek/zw/gesaneerd  
 Onderzoek uitvoeren  
 Historie bekend

Bodemkwaliteitskaarten  
 Mijntsteengebieden  
 Bestuurlijke Grenzen

### Over bodemloket

Door zowel overheid als bedrijfsleven is de afgelopen jaren veel gedaan om de bodemkwaliteit van uw omgeving in kaart te brengen of te verbeteren. Via het Bodemloket krijgt u inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet u waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben.

Bodemloket v34.25

### Over deze site

- Contact
- Cookies
- Disclaimer
- Toegankelijkheid
- Sitearchief - Rijkswaterstaat

## Bijlage

46714\_WOZ-Waardeloket - Pastinaak 15, Hoogvliet Rotterdam.pdf



Rijksoverheid

## Adres

Adres Pastinaak 15

Postcode 3191LL

Woonplaats Hoogvliet Rotterdam

## WOZ-Waarde

Identificatie 059900125842

Grondoppervlakte 127m<sup>2</sup>

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2024	€337.000
01-01-2023	€309.000
01-01-2022	€278.000
01-01-2021	€251.000
01-01-2020	€239.000
01-01-2019	€216.000
01-01-2018	€199.000
01-01-2017	€165.000
01-01-2016	€154.000



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

Printdatum 16-05-2025 | Pagina 1/3



Rijksoverheid

Pelldatum	WOZ-waarde
01-01-2015	€ 149.000
01-01-2014	€ 149.000

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

Printdatum 16-05-2025 | Pagina 2/3




## Bijlage

46714\_KadastraleKaart Hoogvliet B 2042.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: DRV



<p><b>12345</b></p> <p><b>25</b></p> <p>— Perceelnummer</p> <p>— Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortloppige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoogvliet</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2042</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025  
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_46714.pdf

086186.01/AK1/JR

**AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

Bijzondere veilingvoorwaarden vastgesteld op zeven augustus tweeduizend vijftieng, door mr Brian Rudie de Randamie, notaris te Rotterdam: -----

**1. Algemene informatie** -----

**1.1 datum en plaats** -----

De executoriale verkoop vindt plaats op **tien september tweeduizend vijftieng om of omstreeks dertien dertig uur (13:30 uur)** in het Postillion Hotel Dordrecht aan de --- Rijksstraatweg 30, 3316 EH Dordrecht, voor mij, notaris of voor een van de andere ---- notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. -----  
De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven website. Mocht er uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend worden gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaats vinden wegens onvoorziene omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen, dan zal de veiling louter via internet plaatsvinden en zal de wijziging zo spoedig mogelijk via de hierna omschreven website kenbaar worden gemaakt. -----  
Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven website. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden. -----

**1.2 registergoed** -----

Het registergoed is: -----

**het recht van erfpacht eindigende twintig oktober tweeduizend vierentachtig van een perceel grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een woonhuis met verder toebehoren, plaatselijk bekend 3191 JL Hoogvliet (gemeente Rotterdam), -- Pastinaak 15, kadastraal bekend gemeente Hoogvliet sectie B nummer 2042, groot één are en zevenentwintig centiare (1 a en 27 ca), ----- van welk erfpacht de verplichting tot betaling van de erfpachtcanon is afgekocht -- tot en met twintig oktober tweeduizend vijftieng en waarvan de jaarlijkse canon ten tijde van de afkoop éénduizend achtevvijftig euro en tweeëntwintig eurocent -- (€ 1.058,22) bedroep, -----**

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

**1.3 eigenaar/schuldenaar** -----

De eigenaar van het registergoed is: -----

Enz. -----

**1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden** -----

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor -----

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

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

**2. Informatie over het registergoed** -----

**2.1 feitelijke objectinformatie** -----

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

Aan deze akte wordt gehecht het Bodemrapportage Omgevingsrapportage met datum ---  
zestien mei tweeduizend vijftieng van de Omgevingsdienst. -----

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

- energielabel -----  
Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag wel een definitief energielabel van het registergoed -  
geregistreerd. -----

- Aanvaarding "as is, where is" -----  
Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE -----  
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten -  
welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige ---  
aanspraak jegens de verkoper of de notaris. In dit kader is koper er zich van bewust dat -  
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit, 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 het registergoed dus in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, ----- technische en feitelijke toestand waarin het registergoed zich bevindt en koper heeft ter - zake van de staat van het registergoed, behoudens eventuele expliciete ----- garanties/verklaringen in deze akte, geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens -- de verkoper dan wel de notaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij - ter zake de juistheid van het registergoed mededelen of waarvan mededeling achterwege blijft. -----

## **2.2 juridische informatie** -----

### *- bestemming* -----

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

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woning. -----

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning. -----

### *- privaatrechtelijke rechten en beperkingen* -----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of - andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen ---- naar de akte vermeld onder 1.4. -----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld: -----

**"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF ----- BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.** -----

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere -- verplichtingen wordt verwezen naar: -----*

*A.de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de ----- gemeente Rotterdam, vastgesteld door de raad van de gemeente Rotterdam bij zijn ----- besluit de dato acht november negentienhonderd vierentachtig, welke Algemene -----*

*Bepalingen zijn neergelegd in een akte op twaalf december negentienhonderd ----- vierentachtig verleden voor mr. W. Westbroek, destijds notaris te Rotterdam, -----*

*overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam op twaalf december ----- negentienhonderd vierentachtig in deel 8503 nummer 32, waarin ondermeer staat -----*

*vermeld: -----*

*Artikel 1. -----*

*In aanvulling op hetgeen ter zake is vastgesteld in artikel 16 van de Algemene -----*

*Voorwaarden is de erfpachter verplicht: -----*

*a.de grond te bebouwen overeenkomstig het door de erfpachter casu quo zijn architect -- op vijf maart negentienhonderdvijfentachtig bij de Dienst Bouw- en Woningtoezicht -----*

*Rotterdam ingediende bouwplan, hetwelk bij die dienst onder nummer B2-214-1985 is -- ingeschreven één en ander met inachtneming van de door genoemde dienst bij het -----*

verlenen van de bouwvergunning opgelegde aanpassingen van bedoeld bouwplan; -----  
b. de hiervoor onder a bedoelde bouw regelmatig te doen voortzetten, zulks ter -----  
beoordeling van burgemeester en wethouders; -----  
c. het onroerend goed voor de duur van het erfpachtsrecht aan te wenden en te -----  
gebruiken voor bewoning; -----  
d. de erfafscheiding tussen het onroerend goed en het openbaar groen niet hoger te -----  
doen zijn dan vijftig centimeter; -----  
bedoelde erfafscheiding is niet aan een maximum hoogte gebonden, indien deze bestaat  
uit een levende haag. -----  
Artikel 2. -----  
enzovoorts. -----  
B. een akte van levering op achttien december negentienhonderdvijfentachtig verleden --  
voor mr. F.K. de Bruijn, destijds notaris te Rotterdam, overgeschreven ten -----  
Hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 8912 nummer 61, waarin -----  
ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende: -----  
"10. Bij deze worden gevestigd respectievelijk zijn reeds gevestigd te behoefte en ten ----  
laste over en weer van de bij deze akte overgedragen kavel en van de aangrenzende tot  
hetzelfde bouwblok behorende kavels bouwnummers 13 tot en met 23, allen deel -----  
uitmakende van het recht van erfpacht van het perceel kadastraal bekend gemeente ----  
Hoogvliet, sectie B, nummer 1778, de erfdienstbaarheid tot afvoer van hemelwater via ---  
regenpijpen en dakgoten, de afvoer van faecaliën via het rioolsysteem en voorts al -----  
zodanige erfdienstbaarheden dat de toestand, waarin de woningen op de erven volgens -  
de goedgekeurde bouwplannen zullen worden gebouwd, gehandhaafd kan blijven ook al -  
mocht deze strijdig zijn met het burencrecht. -----  
Enzovoorts. -----  
12. De sub 4 en 11 aangehaalde bepalingen worden bij deze door verkoopster -----  
voorzoveel nodig ten behoeve van de gemeente Rotterdam aanvaard." -----  
C. het bepaalde, voorkomende in de artikelen 10 en 12 van de Beschikking Geldelijke --  
Steun Eigen Woningen 1984, woordelijk luidende: -----  
"Art. 10. 1. Ingeval het bepaalde in artikel 16 toepassing vindt, wordt de jaarlijkse bijdrage  
verstrekt onder de voorwaarde, dat in de overeenkomst tot het verkrijgen in eigendom ---  
van de woning is bepaald, dat de eigenaar, indien de eigendom van de woning binnen 10  
jaren na de datum van de aanvang van de eerste bewoning overgaat, -----  
aan de gemeente, waarin de woning gelegen is zal betalen, ingeval de eigendom van de  
woning overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het -----  
vierde, het vijfde, het zesde, het zevende, het achtste, het negende of het tiende jaar na -  
de datum van de aanvang der eerste bewoning 100 respectievelijk 90, 80, 70, 60, 50, 40,  
30, 20 of 10 procent van het bedrag, waarmede het bedrag van de waarde van de -----  
woning het bedrag van de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning te boven  
gaat. -----

2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt als overgang van de eigendom niet ----- aangemerkt die krachtens: -----
- a. boedelmenging of erfrecht; -----
- b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap, waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkriggende onder algemene titel; -----
- c. een overeenkomst tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen. --
3. Voor de toepassing van het eerste lid is de waarde tenminste gelijk aan die van de ---- tegenprestatie. -----
4. a. Voor de toepassing van het eerste lid wordt het bedrag van de kosten van het ----- verkrijgen in eigendom van de woning vermeerderd met het bedrag, waarmee het ----- bedrag van de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning, verminderd met het bedrag van de kosten van de grond en daarna vermenigvuldigd met de factor, bedoeld -- onder b, te boven gaat het bedrag van de kosten van het verkrijgen in eigendom van de - woning, verminderd met het bedrag van de kosten van de grond. -----
- b. De factor bedoeld onder a, geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de -- bouwkosten van de woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau - voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, -- uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal, waarin de datum van aanvang der eerste bewoning valt. -----
5. De Minister kan van het bepaalde in het eerste lid afwijken. -----
6. Het bepaalde in het eerste tot en met het vijfde lid is van overeenkomstige toepassing ingeval het bepaalde in artikel 12, eerste lid, dan wel het bepaalde in artikel 13, eerste lid, toepassing heeft gevonden. -----
- Art. 12. 1. Het bepaalde in artikel 3 is van overeenkomstige toepassing op het verkrijgen in eigendom van een recht van erfpacht op grond, waarop een woning is gebouwd. -----
2. Ingeval het bepaalde in het eerste lid toepassing vindt: -----
- a. is het bepaalde in artikel 2, eerste lid, onder a, b, 2 en d, van overeenkomstige ----- toepassing; -----
- b. wordt in artikel 5 onder "de eigenaar" mede verstaan de natuurlijke meerderjarige ----- persoon die op de datum van de aanvang der eerste bewoning het recht van erfpacht op de grond, waarop de woning is gebouwd, in eigendom heeft; -----
- c. is het bepaalde in artikel 9 en in artikel 10 van overeenkomstige toepassing." -----
- Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper ---- moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de -- veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod. ----
- Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht ---- door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). - publiekrechtelijke rechten en beperkingen -----

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

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Stadsontwikkeling, met datum negentien mei tweeduizend vijftieng, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen ----- bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is. -----

De koper aanvaardt deze beperking(en) door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of ----- onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven. -----

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

**2.3 gebruik** -----

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

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

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Burgerlijke Stand, met datum achtentwintig mei tweeduizend vijftieng, staan er andere personen als bewoner ----- ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin -----

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van - het registergoed. -----

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het --- huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van ---- huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het ----- huurbeding, zoals hierna omschreven. -----

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

*- bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding -----*  
Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 ----  
Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor  
het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd. -----  
Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend --  
is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het ----  
registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn of wordt de uitkomst door mij,  
notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op ----  
grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper  
staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere --  
grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming. -----  
Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats. -----

### **3. Financieel -----**

#### **3.1 kosten en heffingen -----**

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op --  
grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1  
van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht: -----
- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en -  
ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van -  
het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, --  
bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale  
verkoop). Het honorarium van de notaris wordt ingeval van acceptatie door de -  
verkoper van een onderhandse bieding (aanvullend) verhoogd met zeshonderd  
vijfenzestig euro en vijftig eurocent (€ 665,50) inclusief een en twintig procent --  
(21%) Belasting Toegevoegde Waarde; -----
  - de overdrachtsbelasting; -----
  - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; -----
  - de kosten van ontruiming na de aflevering; -----
  - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is. -----
- b. Er vindt geen verrekening plaats van de eigenaarslasten voor het registergoed per  
vandaag, te weten: onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapslasten. -----

#### **3.2 fiscaal -----**

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

#### **3.3 aanvulling op de AVVE -----**

- a. De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de -  
navolgende bepaling, luidende: -----  
*"3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedereieder op een veiling het recht heeft om -  
vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor  
een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren --*

*moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ----  
ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt --  
van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In  
plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van  
de onroerende zaak aan de bieder levert deze de zaak weer door aan de -----  
uiteindelijke koper." -----*

- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel -  
3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven  
de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten  
de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald -----  
worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek ---  
bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. -----
- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest -  
voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en --  
vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete ---  
wordt vermindert met het al betaalde bedrag van de dagboete. -----
- d. In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris ---  
een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs -  
met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00). -----
- e. In afwijking van het bepaalde in de AVVE wordt hierbij bepaald dat: -----
  - (a) het afslagbedrag, zijnde de optelling van het bedrag in de eerste fase (opbod) -  
en het bedrag in de tweede fase (afslag), de koopsom vormt. -----
  - (b) indien in de laatste dertig seconden voor het einde van de Inzet een nieuw Bod  
wordt gedaan, zal de Inzet automatisch naar zestig seconden worden verlengd.

**4. Openbare executorialie verkoop (de veiling) -----**  
De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling. -----

**4.1 wijze van veilen -----**  
De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de ---  
AVVE. -----

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag -----  
aansluitend bij afmijning. -----  
*- afmijnen zonder afroepen -----*

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op -  
artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter door het roepen van het ---  
woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de  
tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de -----  
notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment -  
dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag --  
het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het -  
bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden. -----

**4.2 bieden** .....

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester. ....

**4.3 voorwaarden in verband met internetbieden** .....

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website [www.openbareverkoop.nl](http://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](http://Openbareverkoop.nl). ....

2. **Handleiding:** .....

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op [Openbareverkoop.nl](http://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](http://Openbareverkoop.nl) wil bieden. ....

6. **Registratienotaris:** .....

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s). ....

In verband met de mogelijkheid van bieden via [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) gelden de volgende voorwaarden. ....

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. ....

2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris. ....

3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen

- in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van --- deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer. --
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via ----- internet biedingen kunnen worden uitgebracht. -----
  5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer ----- elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". -----
  6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt. -----
  7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris ---- telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele ----- telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader - van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de ---- Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris ----- bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. -----
  8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft ----- geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die ----- Deelnemer vóór de Gunning: -----
    - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te -- zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en -----
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE. -----
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing ----- (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden - is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. -- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of ----- personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, -- komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. -----
  9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of ----- personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de ----- verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de -- door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in ----- verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de

- koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering -- aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. -----
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, --- verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem ----- vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder -- afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van --- Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: -----
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en -  
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) -- waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. -----
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig --- acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn ----- verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. -----
- 4.4 inzetpremie** -----  
Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd. -----
- 4.5 legitimatie** -----  
De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren --- door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. -----
- 4.6 gegoedheid** -----  
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden --- aangetoond door: -----
- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of ---
  - een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin --- van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt - dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de ----- bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken. -----
- Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te --- tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de --- Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft - verklaard. -----
- De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden --- aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE --- vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna -- omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen. -----

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg* -----  
In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen. -----

**4.7 gunning** -----  
Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden: -----  
-de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald; -----  
-de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd; -----  
-de internetborg vrijgegeven. -----

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is. -----

**4.8 risico-overgang** -----  
Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers. -----

**5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)** -----  
De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken. -----

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

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

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

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

**5.4 verzoekschriftprocedure** -----  
a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het

- staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te -----  
leggen. -----
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de ---- koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde ----- opschortende voorwaarde niet van toepassing. -----
  - c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen ---- rechten aan deze koopovereenkomst ontfemen als de voorzieningenrechter deze ---- overeenkomst niet goedkeurt. -----
  - d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de ----- koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de ---- bieder de waarborgsom geheel terug. -----

**5.5 risico-overgang** -----

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

**Instemming verkoper** -----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Jiska Mariëlle Yvon Rob, geboren te ----  
Arnhem op achttien mei negentienhonderd vierenzeventig, werkzaam ten kantore van ---  
mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam, Posthoornstraat 13-  
15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd met deze -----  
voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam -----  
gebleken. -----

**Ondertekening** -----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en  
is door mij, notaris, ondertekend om tien uur en éénendertig minuten (10:31). -----

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46714\_kostenmodel veilingen frv (1).pdf

KOSTENOPGAVE VEILING				
Object: Pastinaak 15 te Hoogvliet Rotterdam				
	t.l.v. verkoper of eigenaar	t.l.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1 Honorarium veiling notaris	€ -	€ -	€ 4.416,50	
2 Honorarium notaris doorhaling hypotheken en beslagen	€ -	€ -	€ -	
3 Honorarium notaris inroepen huurbeding	€ -	€ -	€ -	
4 Honorarium notaris inroepen beheerbeding	€ -	€ -	€ -	
5 Kadastraal recht (belast btw)	€ -	€ -	€ 151,25	
6 Kadastraal recht (onbelast btw)	€ -	nvt	€ 181,00	
7 Kosten diverse inzages registers	€ -	€ -	€ -	
8 Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten	€ -	€ -	€ -	
9 Kosten Stichting regioveiling	€ -	€ -	€ -	
10 Kosten internet publicatie(s) op Veilingbiljet en/of Veilingnotaris	€ -	€ -	€ -	
11 Leges gemeente	€ -	nvt	€ -	
<u>Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):</u>				
12 = art. 3:264 BW (huurbeding)	€ -	€ -	€ -	
13 = art. 3:267 BW (beheerbeding)	€ -	€ -	€ -	
14 = art. 3:268 BW (onderhandse executie)	€ -	€ -	€ -	
15 = art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)	€ -	€ -	€ -	
16 = art. 3:273 BW (zuivering)	€ -	€ -	€ -	
<u>Overige kosten</u>				
17 Advocaatkosten	€ -	€ -	€ -	
18 Preferente beslagkosten	€ -	nvt	€ -	
19 Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)	€ -	nvt	p.m.	
20 Kosten deurwaarder inzake ontruiming etc.	€ -	€ -	€ -	
21 Advertentiekosten openbare aanzegging	€ -	€ -	€ -	
22 Advertentiekosten openbare betekening huurbeding	€ -	€ -	€ -	
23 Kosten makelaar	€ -	€ -	€ -	
<u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>				
24 = Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)	€ -	nvt	€ -	
25 = Eenmalige extra bijdrage VvE	€ -	nvt	€ -	
26 = Mutatiekosten VvE	€ -	nvt	€ -	
27 Achterstallige erfpachtscanon	€ -	nvt	€ -	
28 Kosten ivm aanschrijvingen woningwet	€ -	nvt	€ -	
<b>TOTAAL:</b>		€ -	<b>€ 4.748,75</b>	
29 Inzetpremie (1% van inzetsom)	ja / neen	ja / neen		
30 Rente vanaf gunning tot betaling koopsom		€ -	nvt	€ -
31 Overdrachtsbelasting (2% of 6%)				
32 Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie		€ -	€ -	€ -
33 Een acte de command is niet mogelijk		€ -	€ -	€ -