



RIETZOOM

PARK 16HOVEN
ROTTERDAM

KAVELS

INFORMATIEBROCHURE

**GROEN WONEN
MET HET CENTRUM
BINNEN HANDBEREIK...**





INHOUD

1. **INLEIDING** P.7
2. **GESCHIEDENIS VAN HET GEBIED** P.10
3. **PARK 16HOVEN** P.12
4. **RIETZOOM** P.15
5. **DE KAVELS** P.18
6. **BEELDINSPIRATIE** P.22
7. **REGELGEVING** P.25
8. **VOORSCHRIFTEN VOOR DE INRICHTING VAN DE KAVEL** P.31
9. **NUTSVOORZIENIGEN, BOUWVERKEER, WIE LEGT WAT AAN?** P.32
10. **DE KOOP EN LEVERING VAN DE GROND** P.34
11. **U START MET BOUWEN, U BENT GEREED MET BOUWEN** P.39
12. **TIPS, WEBSITE'S EN ADRESSEN** P.40

BIJLAGEN **Bijlage 1: Welstandtoets** P.48

Bijlage 2: Uittreksel Welstandsparagraaf Park Zestienhoven P.49



1. INLEIDING

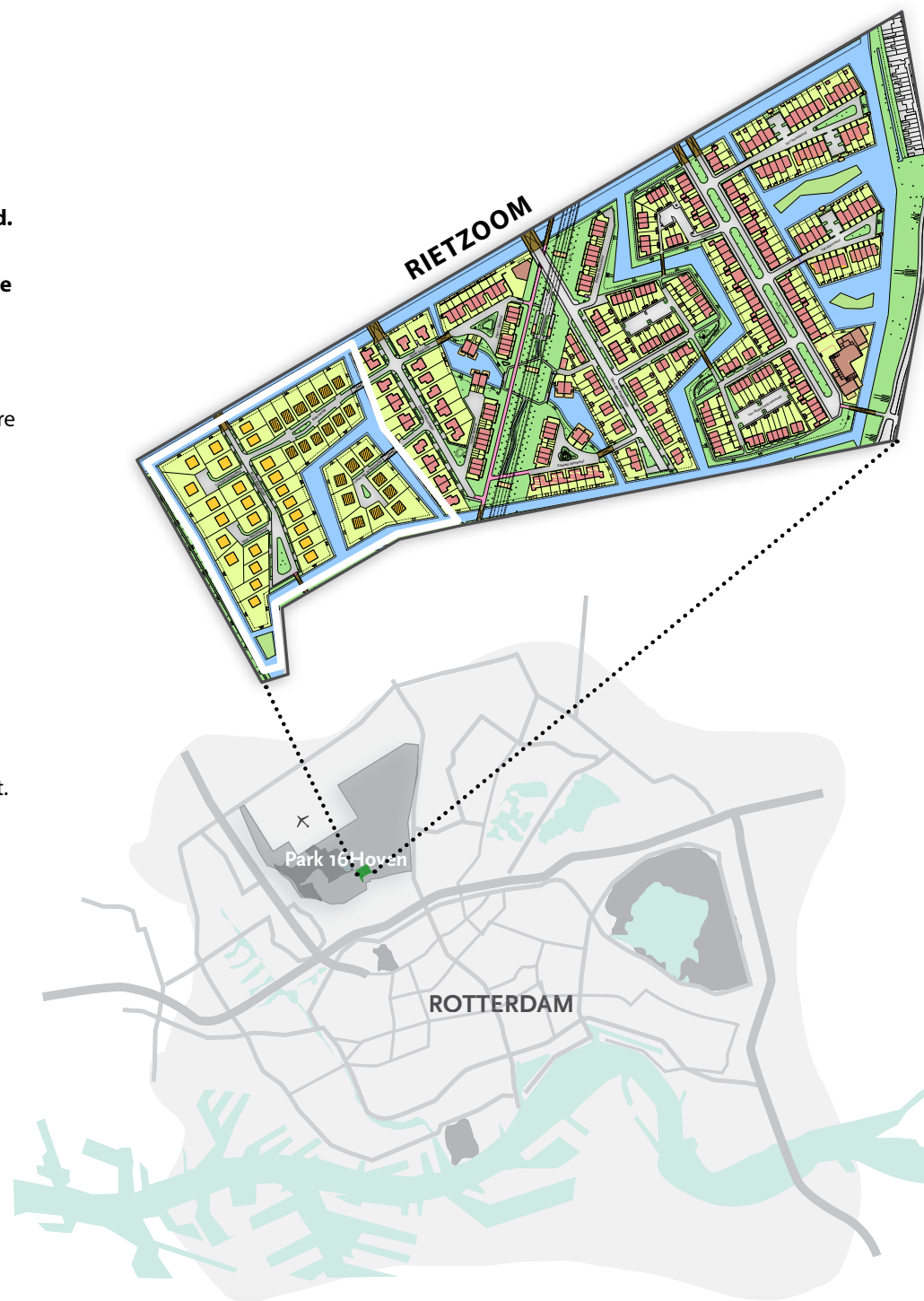
Aan de noordkant van Rotterdam wordt de woonwijk Park 16Hoven ontwikkeld. De wijk heeft een ruim en groen karakter met een groot park, brede lanen en diepe tuinen (al dan niet aan water). Naar het centrum en oosten van de wijk toe wordt het karakter van de wijk stedelijker.

De ruime opzet van de wijk maakt de bouw van grote woningen mogelijk. Langs de lanen staan statige panden en in de intieme binnenwerelden is plaats voor bijzondere woonoplossingen. Park 16Hoven is qua bereikbaarheid en afstand tot het centrum zeer gunstig gelegen.

Rietzoom is gelegen in het zuidelijk deel van Park 16Hoven. Hier zullen circa 350 woningen worden gebouwd. Kenmerkend voor deze buurt is de grote hoeveelheid water: maar liefst 1/5 deel. Water bepaalt dan ook voor een belangrijk deel de sfeer van Rietzoom. Veel woningen in Rietzoom hebben een tuin, die direct aan het water grenst, waardoor Rietzoom binnen Park 16Hoven een eigen identiteit heeft.

In de buurten Vijverbuurt en Bovenbeek zijn aan de Van Leeuwenhoekhof en de Beekweg reeds meer dan 50 kavels via particulier opdrachtgeverschap (PO) verkocht. De meeste woningen zijn gereed of in aanbouw. Deze woningen geven een goed beeld van wat er, in het nu te ontwikkelen deel van Park Zestienhoven (Rietzoom), in particulier opdrachtgeverschap mogelijk is.

Deze informatiebrochure verstrekt nadere uitleg over de particuliere kavels in Park 16Hoven (Rietzoom) en de bebouwingsregels waaraan de woningen moeten voldoen. De brochure vervangt echter niet de vastgestelde beleidskaders, zoals het Bestemmingsplan Zestienhoven dat op 09 07 2019 is vastgesteld en de Randvoorwaardennota Particuliere kavels Rietzoom. Neem daarom altijd contact op met de contactpersonen van de gemeente (zie pagina 46).





Park 16 Hoven

In Park 16Hoven ligt het best bewaarde geheim van Rotterdam. Een park van ruim 25 hectare, volledig in de Engelse landschapsstijl. Dat betekent dat er alle ruimte is om te picknicken of te wandelen. Om te sporten of te spelen. Wie in Park 16Hoven woont, heeft één van de grootste 'achtertuinen' van Rotterdam.



Het centrum om de hoek

Wie zegt er dat stad en rust niet samengaan? Park 16Hoven ligt midden in het groen, maar aan de horizon lonkt de Rotterdamse skyline. Op nog geen kwartier liggen musea, winkels en cafés. Genoeg van de drukte? In een mum van tijd ben je weer lekker thuis in Park 16Hoven.



Alles binnen handbereik

Niets is zo fijn als thuis komen na een drukke dag. Het is dan ook ontzettend belangrijk dat 'thuis' goed bereikbaar is. Bewoners van Park 16Hoven hoeven hun kostbare tijd wat dat betreft niet aan reizen te verspillen. Je bent namelijk zo bij de snelweg. Bovendien liggen RandstadRail en Rotterdam CS binnen handbereik.



Paradijs voor kinderen

Park 16Hoven is een paradijs voor kinderen. Om iedere hoek ligt een nieuw avontuur te wachten. Lekker ravotten op het speeleiland, hutten bouwen in het park of sporten op één van de veldjes. Park 16Hoven zit vol verrassingen.

2. GESCHIEDENIS VAN HET GEBIED

‘Op 23 augustus 1786 verleenden de Staten van Holland en Westfriesland octrooi voor het bedijken en droogmaken van Polder Zestienhoven.’ Zij legden daarmee de grondslag voor de huidige structuur van het Zestienhovense landschap. Het van moeras tot veen verworpen gebied werd in rap tempo drooggemalen en verkaveld om gebruikt te worden voor veeteelt. Het voortbestaan van de zestien hofsteden in de polder was voorlopig veiliggesteld. De vijver even ten noorden van het IJskelderterrein is nog de stille getuige van deze periode.

Negentiende eeuw

Pas tegen het einde van de negentiende eeuw vestigden zich beetje bij beetje kleine tuinbouwbedrijven in de Zestienhovense polder. De oude molen werd vervangen door het huidige gemaal en voor de gemaalwachters werden twee huisjes gebouwd. Niet veel later werd de Wilgenplas aangelegd en werden de eerste sportvelden in gebruik genomen.

Bij Rotterdam

In 1941 gaat Overschie, en daarmee Polder Zestienhoven, deel uitmaken van de stad Rotterdam. De stad bouwt nooddorp Landzicht en in de eerste helft van de jaren '50 ontstaan de volkstuincomplexen waar de Rotterdammers zich na gedane arbeid laven aan het buitenleven.

Met de tijd mee

In 1956 opent vliegveld Zestienhoven zijn eerste baan. Uitbreidingen volgen in 1971 en 1985. Eind jaren '60 breidt ook Landzicht uit met een extra woonwijk. De langzame verstedelijking van het gebied gaat hand in hand met de aanleg van recreatieve groenvoorzieningen zoals: extra sportvelden en het grote park in Engelse landschapsstijl.

Aan de noordkant van de wijk ligt Rotterdam-The Hague Airport. Hierdoor is vrijwel heel Europa binnen handbereik. Zo staat u in drie kwartier in Londen voor een middagje shoppen. Doordat de landingsbanen parallel aan de wijk liggen ondervinden bewoners van Park 16Hoven weinig geluidsoverlast van het vliegveld. De vliegtuigen vliegen immers niet over, maar langs de wijk. Wel vliegen er traumahelikopters over het gebied. Aangezien de beleving van geluid zeer persoonlijk is, raadt de gemeente potentiële kopers aan om op verschillende tijdstippen enige tijd in het gebied door te brengen, om persoonlijk te ondervinden hoe u het geluid ervaart.

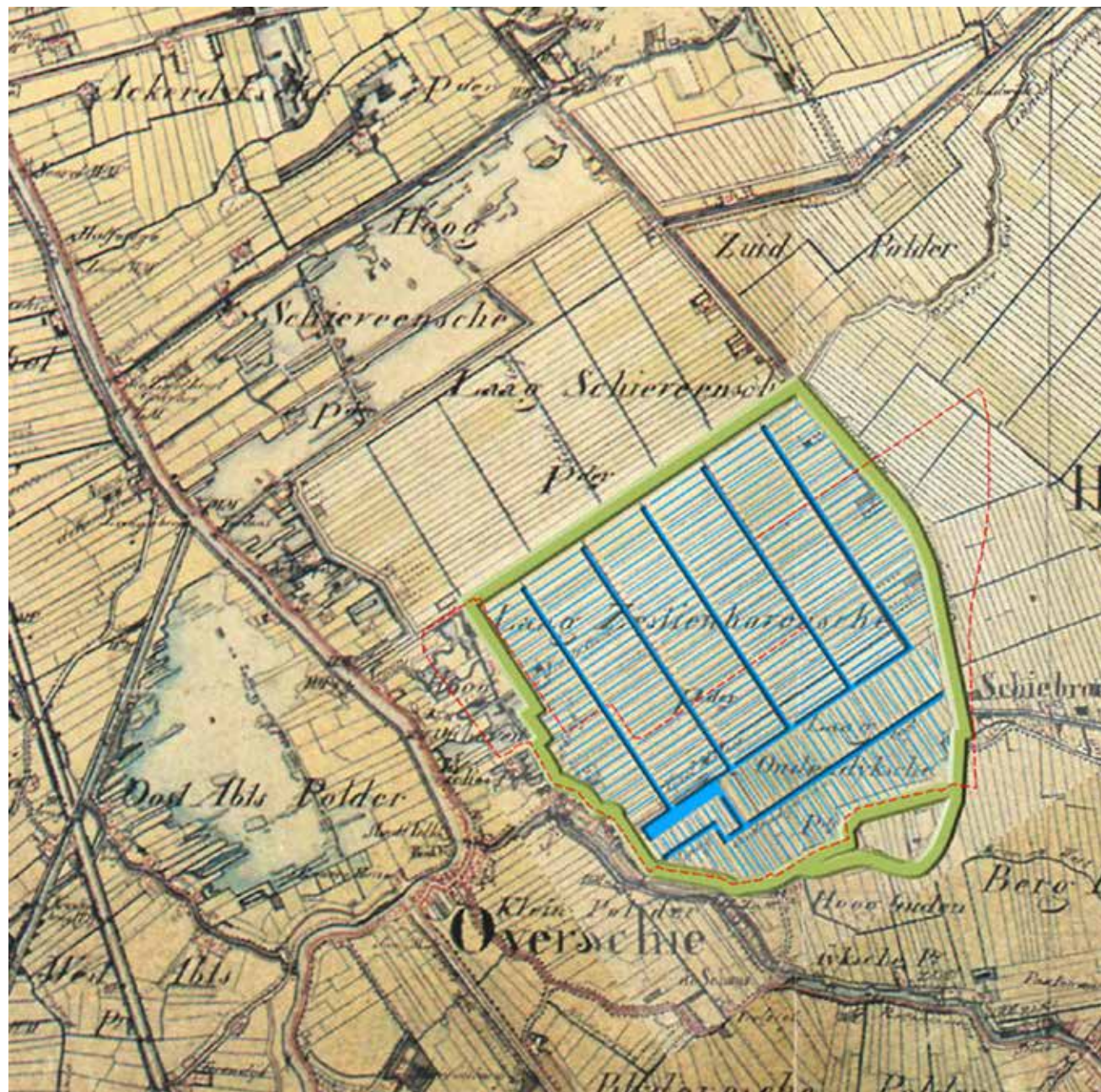
Als (toekomstig) bewoner van Park 16Hoven is het van belang om de ontwikkelingen rondom de luchthaven goed te volgen. Er is sprake van een update van het zogenaamde 'Aanwijzingsbesluit' van 2010 tot een nieuw Luchthavenbesluit. Naar verwachting had het formele Luchthavenbesluit medio 2018 genomen moeten worden. Dit heeft echter een onbekende vertraging opgelopen, waardoor er nog geen aanvraag voor vaststelling heeft plaatsgevonden. Graag verwijzen we u naar de websites genoemd op pagina 42 voor de actuele stand van zaken rondom het Luchthavenbesluit en andere belangrijke informatie die betrekking heeft op de luchthaven.

Transformatie

Aan het begin van de 21ste eeuw staat Polder Zestienhoven aan de vooravond van één van de grootste veranderingen in zijn geschiedenis. Met de ontwikkeling van de nieuwe wijk Park 16Hoven geeft de stad Rotterdam vorm aan haar ambitie om een uitgesproken groene, ruim opgezette wijk te realiseren met aantrekkelijke woningen in het midden en topsegment.

Voor mensen die het ene moment midden in het Rotterdamse kunst-, cultuur- of zakenleven staan en het andere moment het gras aan hun voeten willen voelen.

Tegelijkertijd geeft de stad ruimte aan uitbreiding van dienstverlenende bedrijvigheid passend bij het karakter van de stad en de nieuwe wijk te midden van uitstekende uitvalswegen.



3. PARK 16HOVEN

Park 16Hoven wordt begrensd door Rotterdam The Hague Airport en Bedrijvenpark Zestienhoven aan de noordzijde, de Achterdijk en Tussenboezem aan de zuidwestzijde en de G.K. van Hogendorpweg aan de oostkant. Het plan bestaat uit de ontwikkeling van woningen; een bedrijventerrein; maatschappelijke, commerciële en recreatieve voorzieningen. Het centrale thema voor Park 16Hoven is Rotterdams Buiten, rijk en groen wonen. Dit thema is verfijnd tot landelijk voor het noordelijk deel, groen en parkachtig voor het middendeel, waterrijk voor het zuidelijk deel en groenstedelijk voor het centrum in het oostelijk deel.

Park 16Hoven is een groene woonwijk. Er worden in totaal circa 1.750 woningen, horeca, maatschappelijke voorzieningen (waaronder een school, kinderdagverblijf en gymzaal), sportvelden en volkstuinten gerealiseerd. De winkelvoorziening wordt, bij interesse door een ondernemer, voorzien na 2021 als er voldoende woningen gebouwd zijn.

Rond de woningen en voorzieningen wordt een aantrekkelijke buitenruimte aangelegd met veel groen, water, bijzondere bruggen, fiets-, wandel- en ruitersporen. Het bestaande 25 ha grote park is opnieuw ingericht met een speelplek, een ligweide, een hertenkamp, een speeleiland en een trimparcours. In het park komen bovendien drie luxe woongebouwen en, bij interesse door een ondernemer, een horecapaviljoen. Aan de oostkant wordt het Westerdijkpark, gelegen op de HSL tunnel, gefaseerd aangelegd. Het park is en wordt ingericht met rijen bomen, fiets- en wandelroutes en diverse speel- en sportvoorzieningen.

Bereikbaarheid

De wijk ligt nabij de A20 en A13. Via de G.K. van Hogendorpweg is het centrum van Rotterdam ook per auto gemakkelijk te bereiken. Verschillende fietsroutes verbinden de wijk met het centrum van Rotterdam, Overschie, Schiebroek en het buitengebied.



*Ruggengraat
en ribben*



Gradiënt



Zones

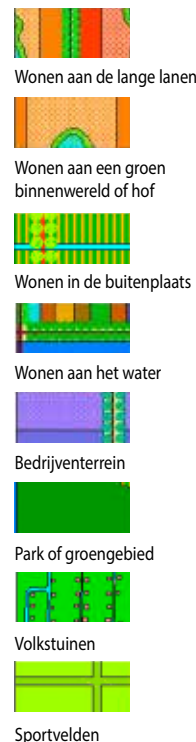


Stedenbouwkundig plan (2005)

Ten oosten van de wijk zijn de randstadrailstations Melanchtonweg en Meijersplein gelegen. Zo zijn de stadscentra van Rotterdam en Den Haag per openbaar vervoer snel te bereiken.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de wijk Park 16Hoven, dat in september 2005 is vastgesteld, geeft op hoofdlijnen aan hoe de wijk eruit gaat zien. Het plan biedt daarbij flexibiliteit voor een verdere uitwerking per buurt. Dat is nodig, want de verschillende buurten worden over een periode van meerdere jaren ontwikkeld. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van vier basisprincipes:



1. Het onderliggend landschap

In het stedenbouwkundig plan vormt het onderliggende landschap een belangrijk gegeven. Door het (weer) zichtbaar maken van elementen uit de ondergrond worden de verschillende lagen van de geschiedenis als het ware 'voelbaar gemaakt'. Behalve om structuren kan het hierbij ook gaan om waardevolle elementen die worden ingepast. Vooral het leggen van relaties met het omliggende gebied door het handhaven van enkele wegen en structuren is belangrijk.

2. Een ruggengraat met ribben als bindend element

De Van der Duijn van Maasdamweg is de hoofdontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk. Vanaf de Van der Duijn van Maasdamweg vertakt een aantal lanen. De Van der Duijn van Maasdamweg vormt de zogenaamde 'ruggengraat' van de wijk met de lanen als 'ribben'.

3. Het contrast tussen lanen en binnenwerelden

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de lanen met een verbindend karakter (buitenkanen) en de buurtjes daartussen (de binnenwerelden). De lanen staan voor verbinding en continuïteit en pakken de grote maat van de polder op. De binnenwerelden liggen tussen de lanen en worden gekarakteriseerd door intimiteit, kleinschaligheid en een eigen identiteit. Er kunnen verrassende of zelfs romantische woonmilieus ontstaan, gelegen aan groen, waterpartijen of een hof.



De buurten van Park 16Hoven

4. De gradiënt, een geleidelijke overgang van dun naar dicht bebouwd

De bebouwingsdichtheid in het gebied loopt geleidelijk op van west naar oost. Het westelijk deel van Park 16Hoven is geschikt voor de bouw van riante woningen met ruime tuinen. Het oostelijk deel van Park 16Hoven is zowel over de weg als met het openbaar vervoer zeer goed bereikbaar en daardoor kan hier in een hogere dichtheid gebouwd worden. Zo geeft de gradiënt op natuurlijke wijze aanleiding tot een aangename variatie in woningtype

Globale planning

De realisatie van Park 16Hoven vindt gefaseerd plaats en zal meerdere jaren vergen. Allereerst worden de buurten ten zuiden van de Van der Duijn van Maasdamweg gebouwd. De ontwikkeling van het noordelijke deel, de buurten Reijsendaal en Hof van Maasdam, staat gepland voor 2021 en verder. Enkele jaren voorafgaand aan de bouw worden de terreinen opgeschoond en voorbelast.

4. RIETZOOM

De Rietzoom vormt het zuidelijke deel van Park 16Hoven. De buurt ligt aan de rand van de polder en grenst aan de steilrand en de Overschie Kleiweg die onderdeel zijn van de Groene Loper; een recreatieve route vanuit de stad naar het buitengebied. Het principe van lanen en binnenwerelden, zoals dat in het stedenbouwkundig plan is omschreven, komt ook in Rietzoom terug.

Vier lanen ontsluiten het gebied. Aan de zuidzijde eindigen de lanen voor autoverkeer. Fietzers en voetgangers kunnen op enkele plekken via bruggen over het water de Overschie Kleiweg bereiken.



Copernicuslaan

De binnenwerelden gelegen tussen de lanen hebben allemaal een eigen karakter. Het water is altijd sfeer- en beeldbepalend, maar heeft in iedere binnenwereld een eigen karakter. De beplanting en de vormgeving van de oevers dragen hieraan bij.

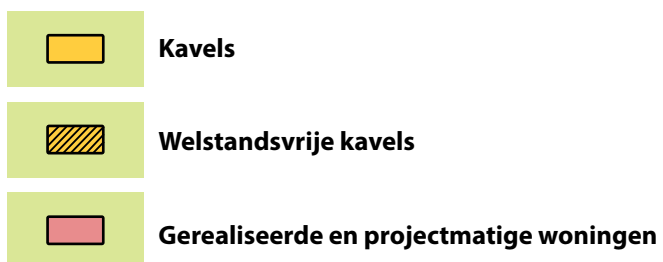
De gradiënt geeft aanleiding tot de ontwikkeling van verschillende woningtypen. Het westelijke deel van de Rietzoom leent zich goed voor particuliere kavels. Het overige deel kent een hogere dichtheid en wordt overwegend projectmatig ontwikkeld.



Binnenwereld 'Verborgene tuin'



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Inrichting van het openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied sluit aan bij de ambitie: "Rotterdams Buiten, rijk en groen wonen". De rijwegen bestaan uit gebakken klinkers; een mooie, duurzame steen met een warme uitstraling.

De lanen hebben een groen en statig karakter door de stevige bomen en de brede (midden)bermen. Op een aantal plaatsen worden verkeersdrempels aangelegd om het 30 km/per uur regime aan te duiden.

Parkeren vindt voornamelijk op eigen terrein plaats. Daarnaast zijn de lanen zo gedimensioneerd, dat er ook voor bezoekers voldoende parkeermogelijkheden zijn. Fietzers maken gebruik van de rijbaan en voetgangers van één van beide trottoirs.

De binnenwerelden hebben een groene, informele uitstraling. Hier maken zowel fietsers als voetgangers gebruik van de rijbaan. Dit is mogelijk door de lage verkeersintensiteit en het informele karakter.



Granto-stoeptegels en rijweg met gebakken klinker



Sierkers (*Prunus*)



Haagbeuk (*Carpinus betulus*)

5. DE KAVELS

Neem eens een kijkje in de Vijverbuurt en de Beekweg en laat u inspireren door de reeds gebouwde woningen.

Ook in de Rietzoom wordt door de gemeente Rotterdam een aantal kavels aangeboden voor particulier opdrachtgeverschap. De kavels variëren in ligging en grootte. Op deze kavels kan naar eigen ontwerp een woning worden gebouwd. Het ontwerp van de woning moet wel voldoen aan een aantal bebouwingsregels en de te ontwerpen woningen dienen te voldoen aan de Welstandsparagraaf Park Zestienhoven. Deze regels zijn te vinden in de volgende hoofdstukken.

De particuliere kavels in de Rietzoom kunnen als volgt worden getypeerd:

● Buys Ballotlaan, kavels 58, 59, 63, 64, 65, 69, 78 t/m 80

Deze kavels liggen met ruime voortuinen aan weerszijden van de Buys Ballotlaan. Afhankelijk van de ligging aan west- of oostzijde van de laan is sprake van achtertuinen, die op het zuidwesten (kavel 58, 59, 63, 64, 65 en 69) of op het noordoosten (kavels 78 t/m 80) zijn gesitueerd. De kavels hebben afmetingen, die variëren tussen circa 500 m² en circa 600 m². Ze zijn circa 33 meter diep en ze hebben breedtematen van minimaal 16 en maximaal 19 meter. Zes kavels liggen prominent op een hoek met een zijstraat. De hierop gerichte zijgevel zal tevens als een voorgevel worden ervaren.

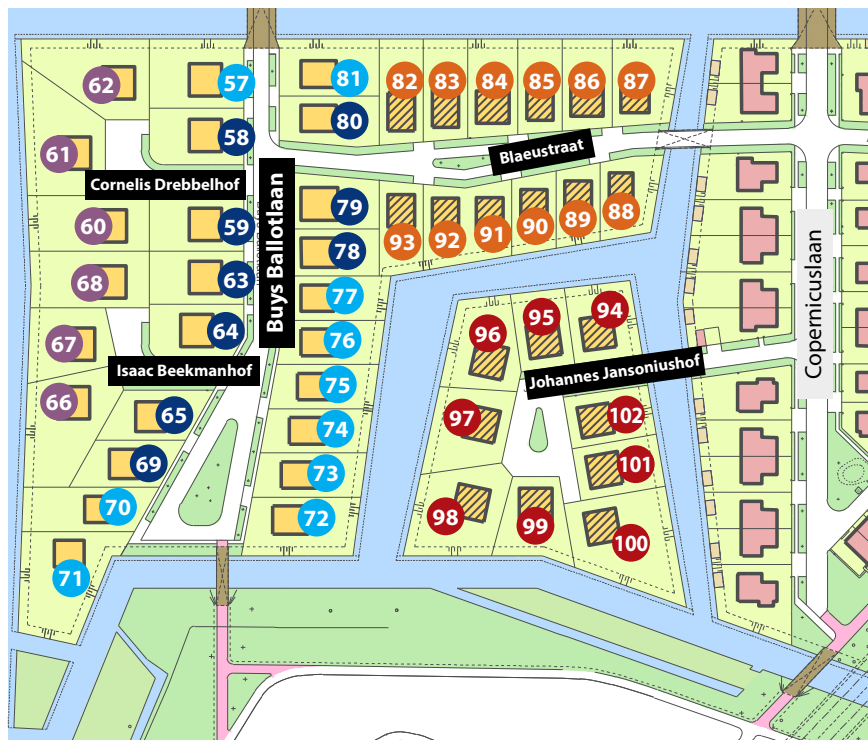
● Buys Ballotlaan, kavels 57, 70 t/m 77 en 81

Ook deze kavels liggen met ruime voortuinen aan weerszijden van de Buys-Ballotlaan, maar grenzen tevens met een of meer zijden direct aan de waterkant. De achtertuinen van kavel 57, 70 en 71 liggen op het zuidwesten. De achtertuinen van kavel 72 t/m 77 en kavel 81 liggen op het noordoosten. De kavels hebben afmetingen, die variëren tussen circa 500 m² en circa 750 m² en de meest zuidelijke kavel 71 is zelfs ruim circa 1.000 m². Ze zijn met uitzondering van kavel 71 circa 34 meter diep en ze hebben breedtematen van minimaal 15 meter. Aan de waterkant mag een verlaagd terras worden aangelegd, mits dit terras niet over het water heen steekt en de lage beschoeiing gehandhaafd blijft.

Twee kavels liggen prominent als hoekkavels aan weerszijden van de entree van de buurt. Mede door de ligging van de zijtuin aan de singel langs de Beekweg zal de hierop gerichte zijgevel tevens als een voorgevel worden ervaren.

● Cornelis Drebbelhof, kavels 60 t/m 62 en Isaac Beeckmanhof, kavels 66 t/m 68

Deze kavels liggen niet direct aan De Buys-Ballotlijn, maar zijn hiermee via een kort zijstraatje verbonden. Ze grenzen allen direct aan de waterkant en de achtertuinen zijn met uitzondering van kavel 62 gesitueerd aan de zuidwestzijde. De vorm en afmetingen van de kavels worden bepaald door de ligging binnen de buurt en vertonen een grote verscheidenheid. Ze variëren qua omvang tussen circa 600 m² en circa 1.000 m². Aan de waterkant mag een verlaagd terras worden aangelegd, mits dit terras niet over het water heen steekt en de lage beschoeiing gehandhaafd blijft.



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Kavels



Kavelnummers



Welstandsvrije kavels

● **Blaeustraat, kavels 82 t/m 93**

Deze kavels liggen aan weerszijden van de straat, die de Buys Ballotlaan en de Copernicuslaan met elkaar verbindt. Ze grenzen allen direct aan de waterkant. Aan de waterkant mag een verlaagd terras worden aangelegd, mits dit terras niet over het water heen steekt en de lage beschoeiing gehandhaafd blijft. De achtertuinen van kavel 82 t/m 87 liggen op het noordwesten en de achtertuinen van de kavels 88 t/m 93 400 m² en circa 650 m². Ze hebben een gemiddelde diepte van 28 meter hebben met uitzondering van kavel 87 en 88 breedtematen hebben van minimaal 15 en maximaal 17 meter.

Kavel 87 en 88 zijn groter, omdat hiervan ook de zijtuinen aan het water grenzen. Door de ligging van de zijtuin aan een singel zal op deze hoekkavels de naar de singel gerichte zijgevel tevens als een voorgevel worden ervaren.

● **Johannes Jansoniushof, kavels 94 t/m 102**

Deze kavels liggen op een eiland dat via een brug vanaf de Copernicuslaan kan worden bereikt. Ze grenzen allen direct aan de waterkant. Aan de waterkant mag een verlaagd terras worden aangelegd, mits dit terras niet over het water heen steekt en de lage beschoeiing gehandhaafd blijft. Ze liggen rondom een hof en de achtertuinen hebben verschillende oriëntaties. Er is sprake van wat kleinere kavels met afmetingen, die variëren tussen circa 500 m² en circa 600 m² en er zijn 4 ruime kavels met oppervlaktes van circa 700 tot circa 1150 m². Alle kavels hebben een minimale diepte van 26 meter. Door de bijzondere ligging met de zijtuinen aan de entree naar het eiland zullen op deze hoekkavels de zijgevels van de woningen tevens als een voorgevel worden ervaren.

De kavelnummers op deze tekening illustreren alléén de beschrijvingen voor de hiervoor beschreven kavels. Voor de actuele beschikbare kavels wordt verwezen naar de website www.park16hoven.nl.



6. BEELDINSPIRATIE

Voor de kavels aan de Buys Ballotlaan gelden de Algemene welstandscriteria (C3) ende welstandscriteria voor Lanen (C8) uit de Welstandsparagraaf Park Zestienhoven dd. april 2008. Binnen dit regime zijn er, binnen de ruimtelijke randvoorwaarden, nog veel mogelijkheden uw woning een eigen expressie te geven. Bijgaand enkele voorbeelden.



Beeldinspiratie ten behoeve van bebouwing langs de Buys Ballotlaan

Voor de kavels aan de Cornelis Drebbelhof en de Isaac Beeckmanhof gelden de Algemene Welstandscriteria (C3) en de welstandscriteria voor Binnenwerelden (C9) uit de Welstandsparagraaf Park Zestienhoven dd. april 2008. Binnen dit regime zijn er, binnen de ruimtelijk randvoorwaarden, nog veel mogelijkheden om uw woning een eigen expressie te geven. Bijgaand enkele voorbeelden.

De kavels aan de Blaeustraat en Johannes Jansoniushof maken eveneens deel uit van een zogenaamde binnenwereld, maar deze kavels worden als welstandsvrije kavels uitgegeven.



Beeldinspiratie ten behoeve van bebouwing op de kavels in de binnenwereld



7. REGELGEVING

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning moet u voldoen aan de geldende regelgeving zoals het Bouwbesluit, het vigerende bestemmingsplan en de specifiek voor Park 16Hoven opgestelde stedenbouwkundige Randvoorwaardennota Particuliere Kavels Rietzoom, 6 april 2017, waarin de bebouwingsregels zijn opgenomen. Indien u een gecertificeerd architect inschakelt conform de recente regelgeving met betrekking tot de proef Architect aan Zet is het aanvragen van een omgevingsvergunning niet meer nodig. Zie hiervoor ook 7.4 Architect Aan Zet.

Bouwplannen moeten voldoen aan de bepalingen uit de onderstaande documenten.

Het bouwplan moet voldoen aan het landelijk geldende Bouwbesluit, de Rotterdamse bouwverordening, het vigerende bestemmingsplan, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de Welstandsparagraaf Park Zestienhoven.

7.1 Bouwbesluit

Het Bouwbesluit bevat de bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken, zoals woningen, kantoren, winkels e.d. in Nederland minimaal moeten voldoen (www.rijksoverheid.nl). De eisen hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. In het Bouwbesluit is ook de regelgeving met betrekking tot aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen opgenomen. Een Omgevingsvergunning is daarvoor niet altijd nodig.

In de regel geldt dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen ook de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de omgeving dan bouwwerken aan de achterkant. Daarom mag een aan- of uitbouw aan de voor- of zijkant meestal niet vergunningsvrij worden gebouwd en aan de achterkant wel. Daarnaast moet u altijd toestemming vragen voor bouwwerken die buiten de voorwaarden uit het bestemmingsplan vallen.

Op de site van het Omgevingsloket www.omgevingsloket.nl kunt u brochures downloaden en met de Vergunningcheck nagaan of een vergunning nodig is.

Sinds 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie aangenomen. Dit houdt in dat u uw woning sinds Juli 2018 moet ontwikkelen als een aardgasloze woning. Er wordt dan ook geen aansluiting op aardgas meer geleverd.

7.2 Rotterdamse Bouwverordening

In de gemeentelijke bouwverordening zijn verschillende zaken geregeld, zoals de procedures voor vergunningsaanvragen, voorwaarden voor sloopwerkzaamheden en de uitvoering en oplevering van bouwwerkzaamheden. Via de website van de gemeente Rotterdam <https://www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen/> kunt u de Rotterdamse Bouwverordening en andere Rotterdamse regels voor het bouwen downloaden.

7.3 Vergunningsvrije bouwwerken

Soms heeft u geen omgevingsvergunning nodig voor bouw of verbouw, bijvoorbeeld bij gewoon onderhoud of als u een kleine dakkapel aan de achterzijde van de woning wilt. Met de Vergunningcheck van Omgevingsloket online kunt u snel nagaan of een vergunning nodig is. U kunt ook brochures downloaden via www.rotterdam.nl/apps/rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen/index.xml.

De voor- en achterkant-benadering

Ook zij- en achteraanbouwen kunnen in bepaalde gevallen vergunningsvrij worden opgericht. Belangrijk is waar u de aan- of uitbouw wilt bouwen. In de regel geldt, dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en

bij hoekwoningen ook de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een aan- of uitbouw aan de voor- of zijkant van een hoekwoning meestal niet vergunningvrij worden gebouwd. In dit geval betekent dit dat er aan minimaal 2 gevels niet vergunningvrij mag worden gebouwd. Voor de exacte omschrijving van deze voorwaarden verwijzen wij u naar het Besluit op de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).

Voor deze plannen is het wel nodig om de voorwaarden uit het bestemmingsplan te controleren. Valt uw bouwwerk niet binnen de voorwaarden uit het bestemmingsplan, dan moet u soms toch toestemming vragen. Neemt u contact op met de bouwinspecteur van de gemeente.

7.4 Architect aan zet

De door de Gemeenteraad van Rotterdam op 16 juli 2020 vastgestelde Verordening Architect aan Zet is een manier om het vergunningsvrij bouwen en verbouwen van een woning in Rotterdam mogelijk te maken. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is niet meer nodig als een opdrachtgever een gecertificeerd architect inschakelt. Ook hoeven geen leges betaald te worden.

Het gaat om bouwprojecten die passen binnen het bestemmingsplan én die een laag ruimtelijk en bouwtechnisch risicoprofiel hebben zoals onder andere:

- Een of twee vrijstaande woningen naast elkaar, zoals in Rietzoom Park 16hoven en gelegen binnen het op de verkooptekening aangegeven bouwvlak
- Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk, mits niet hoger dan 10 meter. Bijvoorbeeld een aanbouw, een serre, een tuinhuis of een atelier mits vallend onder de landelijke wet- en regelgeving voor het Vergunningsvrij bouwen.

Let op: Staat uw wens er niet bij? Neem dan contact op met de gemeente via architectaanzet@rotterdam.nl

Hoe werkt het?

Een particuliere opdrachtgever wil een huis (ver)bouwen of een bouwwerk plaatsen. De eerste stap is de locatie: niet overal in Rotterdam mag gebouwd of verbouwd worden. Op de website rotterdam.nl/aaz staat een kaart. De groene locaties op deze kaart komen in aanmerking voor Architect aan Zet. De kavels in Rietzoom Park 16hoven maken hiervan deel uit. De volgende stap is de keuze voor een gecertificeerd architect. Ook die staan op rotterdam.nl/aaz. Begin september 2020 zijn er 16 architecten gecertificeerd. De verwachting is dat dit er eind van het jaar 50 zullen zijn en volgend jaar komen er waarschijnlijk nog een aantal bij. De opdrachtgever kiest een architect en deze meldt de bouwactiviteit aan voor Architect aan Zet. Dit kan via de daarvoor bestemde pagina op de website van gemeente Rotterdam die naar verwachting half oktober 2020 beschikbaar is. Er hoeven geen leges betaald te worden. De gecertificeerde architect krijgt de volledige opdracht. Dat betekent voor de gehele looptijd van het project: van planvorming tot en met de eindoplevering en dus het eindresultaat. Ook is de architect verantwoordelijk voor de participatie met de omwonenden én voor het voldoen aan alle eisen die aan de bouw van uw woning, die vanuit de actuele wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit en het Bestemmingsplan, worden gesteld.

Architect aan Zet is opgezet door de gemeente Rotterdam, in samenwerking met een aantal Rotterdamse architecten die lid zijn van de Branchevereniging van Nederlandse Architectenbureaus, de Branchevereniging van Nederlandse architectenbureaus in Amsterdam en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Na vijf jaar, in 2025, evalueert de gemeente Architect aan Zet. Dan wordt bekeken of de methode geschikt is voor grotere projecten. Ga voor meer informatie, overzicht van gecertificeerde architecten en de voorwaarden naar rotterdam.nl/aaz

7.5 Bestemmingsplan Zestienhoven

Het bestemmingsplan Zestienhoven vormt het juridische kader voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Dit plan is op 9 juli 2019 onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan vallen de kavels in het westelijk deel van de Rietzoom in de bestemming “Wonen - 2”.

7.6 Welstandsparagraaf Park Zestienhoven en materiaalgebruik

Voor Park 16Hoven is in 2008 een welstandsparagraaf vastgesteld. Hierin is een aantal regels opgenomen over het hedendaagse uiterlijk van de architectuur, met name ten aanzien van kleur, materiaalgebruik en detaillering om het chique en duurzame karakter van de wijk te waarborgen. Deze welstandsparagraaf vormt het kader op basis waarvan bij de bouwplannen de welstandstoets zal worden uitgevoerd. Voor de kavels Rietzoom zijn in het hoofdstuk Welstandsbeleid de Algemene welstandscriteria (C3) en de specifiek criteria voor de Lanen (C8) en de Binnenwerelden (C9) van belang.

De woningen die via particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd aan de Buys Ballotlaan dienen te voldoen aan de Algemene welstandscriteria (C3) en specifiek criteria voor Lanen (C8). De woningen aan de Cornelis Drebbelhof en de Isaac Beeckmanhof dienen te voldoen aan de Algemene Welstandscriteria (C3) de specifiek criteria voor Binnenwerelden (C9).

In bijlage 2 (zie pagina 49 en 50) zijn de welstandscriteria, die horen bij deze typeringen, opgenomen.

De kavels aan de Blaeustraat en de Johannes Jansoniusshof maken eveneens deel uit van een binnenwereld, maar deze kavels worden als welstandsvrije kavels uitgegeven.

Uitloogbare metalen

Daarnaast is er voor wat betreft het gebruik van materialen een invalshoek vanuit duurzaamheid en waterkwaliteit. De wet kent in de toepassing van bouwmetalen geen expliciete beperkingen. Wanneer hemelwater echter in contact is geweest en dus verontreinigd is met uitloogbare metalen is het in de zin van de wet te beschouwen als afvalwater. Wanneer dit water rechtstreeks, dus ongezuiverd, op het oppervlaktewater wordt geloosd, geldt voor deze lozing een vergunningsplicht ingevolge de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WVO).

Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard zal het lozen van verontreinigd hemelwater op de watergangen niet toestaan. U wordt dan ook dringend geadviseerd bij uw bouwplanontwikkeling alternatieven voor de bovengenoemde materialen te gebruiken. Indien door het Hoogheemraadschap geconstateerd wordt dat deze materialen wel zijn toegepast en u hiervoor geen vergunning heeft aangevraagd, kan het Hoogheemraadschap u verordenen de materialen te verwijderen c.q. te vervangen. Indien onvoldoende is gedaan om emissie naar het water te voorkomen, kan een vergunning geweigerd worden totdat voldaan is aan de eisen die gesteld zijn in de eerder genoemde Wet Verontreiniging Oppervlaktewater.

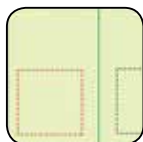
7.7 Warmtepomp architectonisch inpassen

De buitenunit van de warmtepomp moet zo veel mogelijk uit het zicht vanaf openbaar gebied worden geplaatst, bij voorkeur in de achtergevel. Bij plaatsing tegen een zijgevel moet de unit architectonisch worden ingepast in het gevelbeeld, door deze in een bij de gevel passende kleur uit te voeren, in een nis in de gevel weg te werken of van een bij de woning passende omkasting te voorzien. Een warmtepomp tegen de voorgevel is niet toegestaan.

7.8 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en bebouwingsregels

Voor de kavels zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. In de Randvoorwaardennota Particuliere Kavels Rietzoom Park16Hoven, vastgesteld op 6 april 2017 door de gebiedsaccountmanager Overschie, worden bebouwingsregels omschreven waar particulieren en projectontwikkelaars zich aan moeten houden bij de ontwikkeling van één of meerdere woningen. Het aantal regels is beperkt gehouden en zijn zo opgesteld dat u veel vrijheid heeft. Het blijft echter noodzakelijk voorwaarden te stellen aan de ontwikkeling van de woningen om: te garanderen dat woningen op naast elkaar gelegen kavels elkaar niet hinderen; er voldoende ruimte en zicht naar de omgeving ontstaat; en de kwaliteiten van het stedenbouwkundig plan gehandhaafd blijven. De individuele vrijheid zorgt voor veel variatie tussen de woningen, zowel in positionering op de kavel als in uiterlijk. Bepalingen uit de Randvoorwaardennota zijn overgenomen in deze informatiebrochure en op de kaveltekeningen.

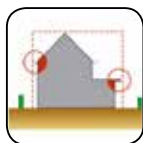
Kavel en bebouwingsveld



De kavel (de Onroerende Zaak) is het totale grondoppervlak dat aan u wordt verkocht.

Het bebouwingsveld is dat deel van de kavel waarbinnen de woning moet worden gebouwd. De positie van het bebouwingsveld ligt vast en staat op het Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) aangegeven.

Alle bebouwing moet binnen het bebouwingsveld worden geplaatst; dit geldt ook voor uitstekende delen zoals balkons, dakoverstekken, luifels, goten et cetera. Hierop geldt één uitzondering:



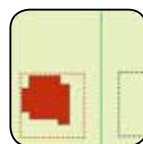
De bouwregels ten aanzien van de plaatsing binnen het bebouwingsveld hebben betrekking op bebouwing, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. Zij- en achterbouwen en bijgebouwen kunnen in bepaalde gevallen op zij- en niet naar

het openbaar gebied gekeerd achtererf buiten het bebouwingsveld vergunningsvrij worden opgericht (zie hiervoor ook Vergunningsvrije bouwwerken op pagina 25).

Bebouwing

Op een kavel mag één woning worden gebouwd. In de woning kan een praktijk- of werkruimte worden gevestigd. Deze praktijk- of werkruimte mag maximaal 30% van de vrije vloeroppervlakte van de woning beslaan.

Maximaal bebouwd oppervlak



Het maximaal bebouwd oppervlak is het grootst mogelijke oppervlak dat binnen het bebouwingsveld bebouwd mag worden. Het maximaal te bebouwen oppervlak is gerelateerd aan het kaveloppervlak.

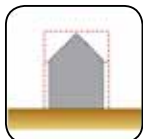
Kaveloppervlakte	Maximum bebouwingsoppervlak
$< 600 \text{ m}^2$	30% x kaveloppervlak
$601 \text{ m}^2 - 720 \text{ m}^2$	180 m^2
$> 721 \text{ m}^2$	25% x kaveloppervlak

Bij het berekenen van het bebouwd oppervlak moet de buitenkant van de gevel worden aangehouden. Dakoverstekken en/of dakgoten tot en met 50 cm mogen buiten de berekening worden gelaten. Van dakoverstekken en/of goten breder dan 50 cm telt het verschil ten opzichte van 50 cm mee als bebouwd oppervlak.

Het totale bebouwde oppervlak (footprint) moet op de bouwtekeningen worden vermeld. Bij de bepaling van het aantal m² bebouwd oppervlak tellen enkel de m² gelegen boven straatpeil (NAP -4.80 meter) mee. Kelders of souterrains zijn in verband met de waterhuishoudkundige situatie niet toegestaan.

Maximale bouwhoogte

Algemeen geldt een maximaal toegestane bouwhoogte van 12 meter, gemeten vanaf het peil NAP -4,80meter. De maximale goothoogte is 8 meter. Dit is ook vastgelegd in het bestemmingsplan Polder Zestienhoven. Het bestemmingsplan staat maximaal drie bouwlagen met een plat dak of twee bouwlagen met een kap van maximaal 60 graden toe. Per bouwlaag wordt een maximale hoogte aangehouden van 4 meter.



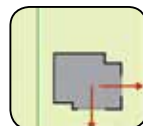
Maximaal bouwvolume

Het maximale bouwvolume is het maximale volume in m³ dat binnen de bebouwingsenvelop mag worden gebouwd. Het maximaal te bouwen volume is gerelateerd aan het kaveloppervlak.

Kaveloppervlakte	Maximum bouwvolume
< 600 m ²	1,5 x kaveloppervlak
601 m ² - 750 m ²	900 m ³
751 m ² - 1000 m ²	1,2 x kaveloppervlak
1001 m ² - 1090 m ²	1200 m ³
1091 m ² - 1200 m ²	1,1 x kaveloppervlak
1201 m ² - 1320 m ²	1320 m ³
1321 m ² - 1500 m ²	1,0 x kaveloppervlak
1501 m ² en groter	1500 m ³

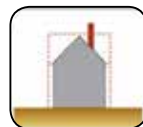
Bij de bepaling van het bouwvolume (aantal m³) wordt gerekend met het deel van de bebouwing boven het maaiveld (straatpeil, NAP -4,80 meter). Bij de berekening van het bouwvolume moet de buitenkant van gevel en dak worden aangehouden. Het totale volume moet op de bouwtekeningen worden vermeld. Uitstekende delen zoals: balkons, luifels, dakoverstekken en goten worden niet tot het bouwvolume gerekend. Deze elementen moeten echter wel binnen de bebouwingsenvelop vallen.

Oriëntatie



De woning is georiënteerd op de openbare zijde van de kavel, waaraan deze ligt. Dit is de gevel aan de straat of openbaar groen. Deze gevels zijn bij voorkeur transparant (raampartijen) en toegankelijk (entree) waardoor interactie en zicht tussen straat en woning ontstaat. Voor hoekkavels geldt dat beide gevels op de weg zijn gericht.

Schoorstenen

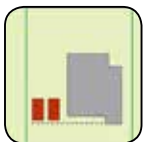


Schoorstenen zijn gebouwde elementen, die noodzakelijk zijn voor het technisch goed functioneren van de woning. Ze mogen daarom qua hoogte buiten de bebouwingsenvelop steken en maximaal 1 meter boven de nok uitsteken; maar dienen binnen het bebouwingsveld gesitueerd te zijn.



8. VOORSCHRIFTEN VOOR INRICHTING VAN DE KAVEL

Parkeerplaatsen



Op elke kavel moeten minimaal twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit mogen carports of open plaatsen zijn. De parkeerplaatsen liggen bij voorkeur naast elkaar en achter de voorgevelrooilijn. Parkeerplaatsen in garages worden niet meegerekend.

Inritten

Iedere kavel is bereikbaar via een inrit met een maximale breedte van 3,5 meter. Ter plaatse van de inrit mag de erfscheiding worden onderbroken. Waar mogelijk zijn de inritten gecombineerd met die van de aangrenzende buurkavel. Deze gecombineerde inritten hebben een totale breedte van 7 meter. De plaatsen van de inritten staan aangegeven op het Stedenbouwkundig matenplan (SMP) en de desbetreffende kaveltekening. Hierbij is rekening gehouden met het uitgangspunt dat ter plaatse van kruisingen met lanen op kortere afstand dan 5 meter vanaf de hoek van de kavel geen inritten mogen worden geplaatst in verband met de verkeersveiligheid.

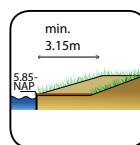
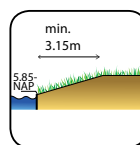
Tuin- en erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn belangrijk voor het groene beeld dat nagestreefd wordt in Park 16Hoven. Daarom moeten de tuinen op de grens van privé- naar openbaar gebied afgeschermd worden door een middelhoge haag. Deze haag staat op de eigen kavel en het is mogelijk om achter de haag aan de woningzijde een hekwerk met een maximale hoogte van 1 meter te plaatsen. De gewenste hoogte van deze haag is 1,40 meter en de breedte 0,75 meter. Robuuste groene hagen hebben de voorkeur. De erfafscheiding mag worden onderbroken door maximaal één inrit per kavel. Bij hoekkavels is langs een deel van de zij-erfgrens een hogere erfafscheiding toegestaan. Deze erfafscheiding dient te bestaan uit een hoge groene haag, waarachter aan de woningzijde een hekwerk is geplaatst of een groen hekwerk.

Bij deze hoekkavels mag de groene erfafscheiding van zij-/achtertuin vanaf de achtererfgrens tot halverwege de zijgevel van de woning maximaal 2 meter bedragen.

Hoogte en uitvoering van erfafscheidingen tussen kavels kunnen in overleg met de burens worden bepaald, maar mogen ter plaatse van de voortuin niet hoger zijn dan 1 meter.

Oevers en beschoeiing



Als een kavel aan water grenst, loopt deze schuin af naar de beschoeiing, die een hoogte heeft van 15 cm boven het waterpeil. Door de hoogte van de beschoeiing vast te leggen (NAP -5,85meter), ontstaat een eenduidig beeld aan de waterkant. De lage beschoeiing in combinatie met het talud zorgt er bovendien voor dat de tuin een directe relatie krijgt met het water. Om te voorkomen dat de tuin te steil afloopt naar het water, is een minimale breedte (3.15 meter) van het talud vereist. Het is mogelijk om het talud zelf breder (en dus minder steil) te maken of aan het water een verlaagd terras aan te leggen. In beide gevallen moet de beschoeiing zoals hierboven beschreven gehandhaafd blijven.

Steigers en vlonders

Het bouwen van steigers en vlonders in het water is niet toegestaan. Wel is het toegestaan om op de kavel zelf een verlaagd terras aan het water te realiseren, mits dit terras niet over het water heen steekt en de lage beschoeiing gehandhaafd blijft.

9. NUTSVOORZIENINGEN, BOUWVERKEER, WIE LEGT WAT AAN?

Riolering en hemelwaterafvoer

In Park 16Hoven wordt een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Dit betekent dat hemelwater van verharde oppervlakken, waar mogelijk, direct of via een regenwaterriool wordt afgekoppeld (aangesloten) op het oppervlaktewater. Afvalwater wordt via een afvalwaterriool afgevoerd naar de afvalwaterzuivering.

Kavels die grenzen aan water moeten het hemelwater van daken en overige verharde oppervlakken via (voorzieningen op) het eigen terrein direct op het aangrenzende oppervlaktewater lozen. De kavels die niet direct aan het oppervlaktewater grenzen kunnen de hemelwaterafvoer van daken en overige verharde oppervlakken aansluiten op het gemeentelijke schoonwaterriool in de straat. Voor het maken, hebben en houden van aansluitingen en leidingen op de gemeentelijke riolering is een aansluitvergunning vereist (zie Algemene informatie, Beschikking aanvragen). De aanvraag voor en de aanleg van de genoemde huisaansluitingen zal geschieden door en is voor rekening van de eigenaar.

Overige nutsvoorzieningen

Overige nutsvoorzieningen zoals: elektra, water, en telecom vallen onder de verantwoordelijkheid van de afzonderlijke nutsbedrijven. Elektra bij Stedin, water bij Evides Waterbedrijf en telecom bij bedrijven naar keuze. De aanvraag voor en de aanleg van de genoemde huisaansluitingen zal tijdig moeten geschieden door en is voor rekening van de eigenaar.

Tijdelijke aansluitingen

Voor de bouw van uw woning moet u tijdig, minimaal 13 weken voor start bouw, via www.mijnaansluiting.nl een bouwaansluiting (tijdelijke aansluiting) aanvragen. Omdat u niet tijdig over een definitieve postcode en huisnummer kunt beschikken, gebruikt u als bouwlocatie een postcode en huisnummer uit de omgeving en de verkooptekening waarop de kadastrale gegevens zijn opgenomen. Bij de tijdelijke aansluiting selecteert u bij te selecteren diensten zowel water als elektriciteit.

Definitieve aansluitingen

Tijdens de bouwwerkzaamheden moet u tijdig, minimaal 13 weken voor de oplevering, een definitieve aansluiting aanvragen. Hier moet u wel de juiste postcode en huisnummer vermelden. Nadere informatie omtrent de tijdelijke en definitieve aansluitingen zijn opgenomen in de Afspraken bij de bouw van de woning, onderdeel van de koopovereenkomst. Vraag de bouwaansluiting gelijk aan met de Omgevingsvergunning.

Tijdens het woonrijp maken wordt de buitenruimte (wegen, openbaar groen) tot aan de erfrens op een hoogte van NAP -4,80 meter aangelegd. Dit peil maakt een goede aanleg van nutsvoorzieningen en ontsluiting van de kavel mogelijk.

Waterpeil

Park 16Hoven krijgt een hoofdwatersysteem en een secundair watersysteem. Zo kan de berging en de afvoer van water in tijden van regenval gewaarborgd worden en is er circulatie mogelijk in drogere tijden. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is verantwoordelijk voor het peilbeheer. Het watersysteem heeft een flexibel peil dat onder normale omstandigheden varieert tussen NAP -6,00 meter en NAP -6,20 meter.

Bouwverkeer

Vanwege de locatie van de kavels is het noodzakelijk dat het bouwverkeer zoveel mogelijk gereguleerd wordt. Het bouwverkeer dient aan te rijden via de G.K. van Hogendorpweg en de Van der Duijn van Maasdamweg. Als bijlage bij de koopovereenkomst zal een tekening met de bouwroute worden bijgesloten. Afhankelijk van wanneer u start met de bouw van uw woning, kan een andere bouwroute aan de orde zijn. U wordt hierover separaat op de hoogte gesteld.

Voor de verkeersafwikkeling tijdens de bouwperiode is het noodzakelijk dat de bouwers hun bouwketen en bouwmaterialen uitsluitend op de eigen kavel plaatsen. De bouwers mogen hun auto's alleen op de speciaal voor dit doel door de gemeente aangewezen tijdelijke parkeerplaatsen parkeren.

Wie legt wat aan?

In- en uitritvergunning aan te vragen door de eigenaar:

Bij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning dient u tevens een in- en uitritvergunning aan te vragen. De precieze ontsluiting van uw kavel dient u op tekening aan te geven overeenkomstig het Stedenbouwkundig Matenplan. Er kan een inrit aangelegd worden van maximaal 3,5 meter breed.

Aanleg van voorzieningen door de Gemeente:

De gemeente legt de wegen en het openbaar groen aan.

Voor de aansluiting op het riool (vuil water, hemelwater, drainage) zal de gemeente van het hoofdriool uitleggers aanleggen tot ca. 0,50 cm. voorbij de kadastrale grens aan de straatzijde. Bij het schouwen van de kavel ontvangt de toekomstige eigenaar een tekening met daarop aangegeven:

- de desbetreffende uitleggers;
- de beschoeiingen van de kavels;
- de inrit van de openbare weg tot aan de erfgrans wordt door de gemeente aangelegd en onderhouden.

Aanleg door/aan te vragen door de eigenaar:

- de tuin- en erfafscheiding tussen de percelen;
- de bouwaansluitingen voor water en elektra;
- de overige aanvragen voor huisaansluitingen, nutsvoorzieningen;
- de aanleg steiger en/of de vlonder;
- onderhoud/vervanging van de beschoeiing, steiger, vlonder;
- de aanleg van de riolen en drainage van de woning naar de door de gemeente reeds aangebracht uitleggers;
- hemelwaterafvoer naar open water als kavels aan het water grenzen;
- ondanks het feit dat de gemeente vooraf uitlopers aanlegt dient u zelf de vergunningaanvraag voor aansluiting op het riool aan te vragen;
- bij het Hoogheemraadschap een vergunning aanvragen ingevolge de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WVO), indien u uitloogbare materialen gebruikt en u het hemelwater ongezuiverd op het oppervlaktewater loost.

10. DE KOOP EN LEVERING VAN GROND

De gemeente Rotterdam geeft de grond voor woningbouw uit in eigendom. De Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam (2007) zijn van toepassing op de koop en levering van de onroerende zaak.

Aanmelding voor de nieuwsbrief

Via de website van de gemeente Rotterdam www.woneninrotterdam.nl/zelfbouw/ kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Op het moment dat de gemeente woningbouw kavels via loting in verkoop brengt, wordt u daarvan via de nieuwsbrief van op de hoogte gesteld.

De lotingsprocedure

De particuliere woningbouw kavels In Park16Hoven Rietzoom worden via loting aangeboden.

Vrije inschrijving na loting

Indien na de lotingsprocedure kavels niet verkocht zijn, worden deze kavels, nadat alle formaliteiten met betrekking tot de loting zijn afgerond, op een later tijdstip voor vrije inschrijving opengesteld; hierbij geldt dat de vrije inschrijvingen op basis van binnenkomst van de mail worden afgehandeld.

Indien er verkochte kavels, om welke reden dan ook terugkomen, zal alsdan besloten worden of deze kavel(s) voor vrije inschrijving open worden gesteld, of worden meegenomen in een eerstvolgende loting.

Voor de kavels die voor vrije inschrijving zijn opengesteld, kunt u via de mail om een optie verzoeken. Indien u gebruik maakt van een optie en binnen deze optietermijn te kennen geeft over te willen gaan tot het sluiten van een koopovereenkomst, dient u uiterlijk binnen 4 weken na het verzoek om over te gaan tot het sluiten van een koopovereenkomst de Verklaring omtrent Gedrag (VOG) aan de gemeente toe te zenden. De Verklaring omtrent Gedrag dient u bij een stadskantoor van de gemeente Rotterdam of in uw huidige woonplaats aan te vragen.

Officiële inschrijving en loting

U neemt als particulier, een natuurlijk persoon, deel aan een loting indien de notaris tijdig uw inschrijfformulier en het lotingformulier in goede orde heeft ontvangen en de notaris uw inschrijving aan de loting schriftelijk heeft bevestigd. Voordat tot loting wordt overgegaan, dient u tijdig de waarborgsom op de derdenrekening van de notaris te storten. Na de hiervoor bedoelde bevestiging is het niet mogelijk uw inschrijving te annuleren. De loting is op naam gesteld en niet overdraagbaar. Na de loting ontvangt u bericht van de notaris dat u bent ingeloot of uitgeloot. De gemeente ontvangt van de notaris een proces-verbaal van loting.

Indien u wordt uitgeloot, zal de notaris de waarborgsom zonder rente op uw rekening terugstorten. Als u wordt ingeloot, zal de notaris de waarborgsom overmaken naar de gemeente Rotterdam. De gegevens vermeld op het inschrijfformulier voor de loting worden ook gebruikt voor de te sluiten koopovereenkomst.

Direct na Loting zal aan degene die een voorkeurskavel toegewezen heeft gekregen, het aanvraagformulier voor een Verklaring omtrent Gedrag (VOG) worden uitgereikt / toegezonden. U dient deze verklaring zelf aan te vragen bij een stadskantoor van de gemeente Rotterdam of in uw huidige woonplaats.

De van het Ministerie verkregen VOG dient binnen 4 weken na datum loting aan de gemeente Rotterdam cluster Stadsontwikkeling te worden toegezonden.

Waarom een Verklaring omtrent Gedrag?

Sinds 1 juli 2013 biedt de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet 'Bibob') de gemeente de mogelijkheid om voorafgaand aan de aan- of verkoop van onroerend goed diepgaand onderzoek te doen naar de achtergrond van een persoon of onderneming. De gemeente Rotterdam heeft de beleidslijn toepassing Wet Bibob Rotterdam 2015 vastgesteld (gemeenteblad 2015 nummer 137).

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam wil voorkomen dat de gemeente ongewild criminele activiteiten faciliteert door het aangaan van vastgoedtransacties (integriteitsrisico).

Het toetsen van personen vindt plaats in een aantal opeenvolgende stappen. Na iedere stap besluit de gemeente aan de hand van de informatie die is verkregen of zij wel of geen aanleiding ziet een volgende stap in het proces van toetsing te zetten. De eerste stap in het proces van toetsen bestaat uit het overleggen van een Verklaring omtrent Gedrag (VOG). Indien geen VOG (niet ouder dan 2 jaar) door het bevoegde gezag kan worden afgegeven zal de gemeente in ieder geval geen vastgoedtransactie aangaan. De gemeente zal naast een overgelegde VOG tevens nog enkele openbare bronnen raadplegen. Is er na het raadplegen van openbare bronnen voor de gemeente geen reden tot twijfel over de integriteit van de persoon dan kan de vastgoedtransactie worden aangegaan of afgewikkeld. Geeft de informatie uit deze openbare bronnen de gemeente daarentegen toch aanleiding tot twijfel over de integriteit dan zal zij de persoon vragen om nadere informatie aan te leveren.

Na ontvangst van het proces-verbaal van loting door de Gemeente, ontvangt u binnen 4 à 5 weken na datum loting de door de gemeente opgestelde koopovereenkomst. In de Koopovereenkomst is onder meer bepaald dat:

- de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) van toepassing zijn;
- koper uiterlijk 2 maanden voor de levering de gemeente schriftelijk dient mede te delen de naam van de notaris waar de levering zal plaatsvinden, waarop anders de gemeente een notaris zal aanwijzen;
- koper binnen 9 maanden na datum loting een aanvraag voor een Omgevingsvergunning / bouwmelding moet indienen bij de gemeente, afdeling Bouw- en Woningtoezicht. Een eventuele concept-aanvraag dient voor de datum indiening Omgevingsvergunning plaats te vinden.

- uiterlijk 15 maanden na loting de levering van de kavel zal plaatsvinden, op voorwaarde dat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is. Voor de vervulling van die voorwaarde zullen partijen in ieder geval de voor de verlening van de Omgevingsvergunning geldende bezwarentermijn in acht nemen en koper dient een aannemer gecontracteerd te hebben. De koper ontvangt verder tijdig voor de levering een factuur. Het op die factuur vermelde bedrag moet op de kwaliteitsrekening van de notaris gestort worden;
- de eigenaar terstond na de datum van verlijden van de akte van levering dient te starten met de bouw en deze met bekwame spoed ononderbroken voort dient te zetten en te voltooien (artikel 13.1 onder sub b de Algemene Voorwaarden), met inachtneming van de door de gemeente vastgestelde werkterreinregels. Rekening houdend met deze voorwaarde dient u uw aannemer/bouwer van deze voorwaarde op de hoogte te stellen zodat datum start bouw juist in de planning kan worden gezet. De waarborgsom zal (zonder rente) worden terugbetaald, nadat gestart is met de bouw van de woning, anders vervalt de waarborgsom aan de gemeente.
- de Gemeente is bevoegd om ter zake van Contractant een Bibob- toets uit te voeren dan wel te doen uitvoeren.
- De Gemeente heeft de bevoegdheid de Koopovereenkomst te ontbinden, indien de uitkomst van de Bibob-toets daartoe aanleiding geeft.
- De Gemeente dient de Koopovereenkomst in dat geval te ontbinden uiterlijk vier maanden na dagtekening van de uitkomst van de Bibob-toets, bij gebreke waarvan op deze ontbindende voorwaarde geen beroep meer kan worden gedaan.

Let op:

- de koopovereenkomst is op naam gesteld en niet overdraagbaar;
- de koopovereenkomst komt tot stand nadat deze door beide partijen zijn ondertekend;
- de koper is niet gerechtigd de kavel in gebruik te nemen dan nadat de levering heeft plaatsgevonden.
- in verband met uw planning van voorgenomen start bouw van de woning en levering van de grond, dient u ook rekening te houden met de termijn van acceptatie van uw hypotheekofferte.

De hiervoor beschreven bepalingen zullen nader uitgewerkt worden in de koopovereenkomst. Op het moment dat de informatie voor een loting wordt verzonden kan dit mogelijk afwijken van het hiervoor gestelde

Voorbeelden van afspraken in genoemde overeenkomsten en akten

Anti-speculatiebeding

In het kort komt dit beding erop neer dat de toekomstige eigenaar de onroerende zaak niet mag overdragen (verkopen) voordat de woning sleutel klaar is opgeleverd. Als dit wel gebeurt, zal de gemeente Rotterdam een boete opleggen. Op dit moment wordt onderzocht of er een zelfbewoningsplicht zal worden ingevoerd, nadere informatie is nog niet bekend; indien hiertoe besloten wordt, zal het huidige anti-speculatiebeding zoals hiervoor vermeld, worden vervangen door een nieuw anti-speculatiebeding.

Tuin- en erfafscheidingen

De erfafscheiding en beplanting dient door de eigenaren van de percelen aangebracht en onderhouden te worden. Op de kaveltekening is de aan te planten haag aangegeven met een arcering.

Luchthavenbeding

Het luchthavenbeding houdt in dat de koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van de luchthaven Rotterdam The Hague Airport en de veiligheids- en milieuconsequenties daarvan. De koper ontvangt de tekst van het 'Wijzigingsbesluit van de Aanwijzing luchtvaartterrein Rotterdam The Hague Airport', d.d. 22 september 2010, als bijlage bij de akte. Daarnaast heeft u de verplichting zich op de hoogte te houden van actuele ontwikkelingen, zoals de voorbereiding van een nieuw Luchthavenbesluit.

Oevers en beschoeiing

Voor kavels direct aan het water geldt dat de kavel schuin afloopt naar de beschoeiing (NAP -5,85 meter). Daar waar de kavels grenzen aan watergangen wordt ook de beschoeiing aangelegd. Onderhoud, vervanging, vernieuwing komt voor rekening van de eigenaar. Het is niet toegestaan de bestaande beschoeiing, afgeleverd op een peil bovenkant NAP -5,85 meter te verhogen.

Inritvergunning

Gelijktijdig met de aanvraag voor de Omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, dient u ook de aanvraag voor de inrit aan te vragen. Op elke kaveltekening is een gearceerde strook aangegeven waarbinnen u uw inrit kunt plannen bij indiening van uw Omgevingsvergunning (de zogenoemde inritzone). Hierbij dient u wel te voldoen aan de regelgeving met betrekking tot inritten (zie Regelgeving). Op het moment dat uw woning gereed is, wordt door de gemeente uw (tijdelijke) inrit aangelegd op het straatpeil (NAP -4,80 meter). De aanleg wordt gebaseerd op de bij uw aanvraag voor de Omgevingsvergunning ingediende tekening.

Een verdiepte inrit aan de voorzijde is toegestaan op 3 meter uit de erfgrans. Zodra de gemeente het openbaar gebied definitief aanlegt, zal de inrit tevens voor rekening van de gemeente definitief worden aangelegd. Het onderhoud van de inritten (voor zover gelegen in het openbaar gebied) is voor rekening van de gemeente.

Afspraken bij aflevering

In deze bijlage zijn o.a. de hoogtes opgenomen van de reeds aangelegde uitleggers op de kavel, het afleverpeil van de kavels etc. De kavel wordt bouwrijp opgeleverd op het peil van NAP -4,80meter, met een marge welke 0,20 cm. hoger of lager ligt dan voornoemd peil. Het peil van het openbaar gebied op de uitgiftegrens is NAP -4,80 meter.

Een ophoging van het maaiveld met 1 meter is toegestaan (tot NAP -3,80 meter). Deze ophoging moet minimaal 1 meter uit de erfgrans en aan de voorzijde binnen het bebouwingsvlak liggen. Daar vooraf niet duidelijk is waar er precies gebouwd gaat worden en hoeveel grond er vrij komt bij het ontgraven ten behoeve van de fundering en eventuele kelders, dient de eigenaar de overtollige grond zelf af te voeren naar een door de gemeente aangewezen depot.

Werkterreinregels

Om ervoor te zorgen dat de naastgelegen bebouwde en onbebouwde percelen geen hinder ondervinden van uw bouwwerkzaamheden zijn deze werkterreinregels opgenomen in de afspraken bij de bouw van de woning en wordt als bijlage aan de koopovereenkomst en ontwerp-akte gehecht. De eigenaar (i.c. bouwer/aannemer) zal zich aan deze regels moeten houden. Indien ondanks deze werkterreinregels schadeclaims en/of kosten gemaakt moeten worden, zullen deze kosten worden verhaald op de eigenaar.

Overtollige grond nadat de bouw gerealiseerd is

U dient vooraf met uw bouwer een afspraak te maken voor het afvoeren van overtollige grond nadat de bouw gereed is. Het aan- of afvoeren van tekortkomende of overtollige grond/zand is voor rekening van de Eigenaar. De benodigde formulieren van de Grond- en Reststoffenbank kunt u downloaden via de website <https://www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/grondbank/>

Vergunningen

U dient een kopie van de ontvangstbevestiging van de aanvraag Omgevingsvergunning aan Stadsontwikkeling te zenden. Bij de aanvraag van uw vergunning dient u tevens een inritvergunning aan te vragen.

Architect Aan Zet

De door de Gemeenteraad van Rotterdam op 16 juli 2020 vastgestelde Verordening Architect aan Zet is een manier om het vergunningsvrij bouwen en verbouwen in Rotterdam mogelijk te maken. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is niet meer nodig als een opdrachtgever een gecertificeerd architect inschakelt. Zie hiervoor ook 7.4 Architect Aan Zet



11. U START MET BOUWEN, U BENT GEREED MET BOUWEN

U start met bouwen

Bouwplaatsinrichting

De bouwplaatsinrichting dient op eigen grond te geschieden. Indien dit niet mogelijk is zal een bouwplaatsvergunning aangevraagd moeten worden om de bouwplaats in het openbaar gebied te realiseren (zie pagina 45).

Melding aanvang bouwwerkzaamheden

Nadat de omgevingsvergunning is verleend en de datum van start bouw bekend is, dient u de gemeente hiervan op de hoogte te stellen. Dit is o.a. van belang voor het uitzetten van het bouwperceel. Hiervoor moet u gebruik maken van het meldingsformulier op www.rotterdam.nl/loket/documentenkcc/aanvangBouwwerkzaamheden.pdf

Het ingevulde formulier moet u op www.omgevingsloket.nl als bijlage onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' indienen. De gereed melding van de bouwwerkzaamheden dient op dezelfde wijze te geschieden.

Uitzetten bouwperceel

Op de aan u verleende omgevingsvergunning is aangegeven dat u contact op moet nemen met de gemeente om het bouwperceel uit te zetten.

Indien u tijdig via het internet de datum start bouw heeft gemeld moet er al een datum bekend zijn. Is er desondanks nog geen datum bekend, dan kunt u een afspraak maken voor het uitzetten van het bouwperceel (zie pagina 46).

Bouwverkeer en parkeren

Voor de verkeersafwikkeling tijdens de bouwperiode is het noodzakelijk dat de bouwers hun bouwketen en bouwmaterialen uitsluitend op de kavels zelf plaatsen.

U bent gereed met bouwen

Gereedmelding bouwwerkzaamheden

Wanneer bekend is dat de aannemer/bouwer de woning aan u zal opleveren, dient u op dezelfde wijze als bij de melding aanvang bouwwerkzaamheden de melding via het internet te doen en vermelden dat de bouw gereed is. Hiervoor moet u gebruik maken van het meldingsformulier op www.rotterdam.nl/loket/documentenkcc/gereedmeldingBouwwerkzaamheden.pdf

Het ingevulde formulier moet u op www.omgevingsloket.nl als bijlage onder vermelding van 'Gereedmelding bouwwerkzaamheden' indienen.

12. TIPS, WEBSITES & ADRESSEN

De informatie en tips in dit hoofdstuk kunnen van pas komen bij de ontwikkeling van uw woning. Op genoemde websites is meer informatie te vinden die nuttig kan zijn voor u. De gegevens van belangrijke instellingen en contactpersonen zijn opgenomen in de adressenlijst.

12.1 Tips

Aannemer

Zorg dat u tijdig een aannemer/bouwer contracteert.

Afvalinzameling

De afvalinzameling in Park 16Hoven wordt door de gemeente uitgevoerd, momenteel deels via mini-containers (kliko's) en deels via ondergrondse containers.

Voor alle kavels geldt dat zij een mini-container krijgen. De mini-containers moeten op eigen terrein en uit het zicht gestald worden. Indien de opstelruimte aan de voorzijde van de woning wordt geplaatst, dan moet deze bouwkundig of middels een groenontwerp uit het zicht worden gehouden (aangeven op de bouw aanvraag). In het kader van duurzaamheid is de afvalinzameling van de gemeente in de loop der tijd aan veranderingen onderhevig. U wordt bij een verandering door de gemeente geïnformeerd.

Archeologisch Onderzoek

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (2005) wordt aan de locatie een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting toegekend. Grondroerende werkzaamheden (inclusief heien) met een oppervlakte van ten minste 200 vierkante meter dienen - onafhankelijk van de verstoringsdiepte - getoetst te worden op de noodzaak van een archeologisch (voor)onderzoek.

De locatie wordt in opdracht van de gemeente bouwrijp gemaakt. De gemeente zal in overleg met de desbestreffende instantie contact opnemen om de archeologische waardering voor en tijdens het bouwrijpmaken te beoordelen.

Architect

Neem een goede architect in de arm en overleg samen met hem/haar én de stedenbouwkundige van de gemeente Rotterdam uw plannen voordat u uw omgevingsvergunning bij de bouwinspecteur indient. De architect is de deskundige die de technische gegevens voor de aannemer op papier zet. Hij zorgt er ook voor dat de bouwtekeningen inclusief alle benodigde bijlagen bij de bouwinspecteur worden ingediend. U wordt geadviseerd gelijktijdig met het inschakelen van een architect ook een bouwer/aannemer te contracteren zodat de bouwkosten parallel lopen met uw wensen en het door u berekende financiële budget.

Ook is het mogelijk om een gecertificeerd architect in te schakelen conform de recente regelgeving met betrekking tot de proef Architect aan Zet. Zie hiervoor ook 7.4 Architect Aan Zet

Begeleiding tijdens de bouw

Ga na in hoeverre u een bouwadviseur wenst in te huren. Dit kan kostenbesparend werken op het totaal van het proces. Deze adviseur wordt dan voor u de contactpersoon naar de bouwer/aannemer en tussen architect en bouwer/aannemer. De adviseur zorgt ervoor dat het door u gewenste ontwerp ook daadwerkelijk volgens plan wordt uitgevoerd. Mochten er tussentijds problemen rijzen, dan is hij/zij de aangewezen persoon om deze voor u (en in overleg met u) op te lossen.

Besluiten, verordeningen en regels

Bij de bouw van een woning moet worden voldaan aan de regels van de Woningwet en het Bouwbesluit. In de Woningwet staat onder andere dat er gebouwd moet worden conform het bestemmingsplan. Alle bouwkundige eisen waaraan uw bouwplannen minimaal moeten voldoen, staan in het bij deze wet behorende Bouwbesluit.

Daarnaast geldt er per gemeente een bouwverordening. In de Rotterdamse Bouwverordening is onder meer vastgelegd hoe de procedure voor het verkrijgen van toestemming om te bouwen geregeld is.

Bodemgeschiktheidsrapportage

Bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning moet u een bodemrapport c.q. bodemgeschiktheidsverklaring overleggen. De gemeente zal bovengenoemd rapport rechtstreeks aan de bouwinspecteur toezenden. De bodemgeschiktheidsverklaring zal tevens als bijlage aan de koopovereenkomst en akte worden gehecht. Een sonderingsrapport dient u, op basis van de te ontwikkelen woning, zelf uit te laten voeren.

Duurzaam bouwen

Park 16Hoven is een waardevaste, duurzame wijk, waarbij wonen in het groen centraal staat. Er worden geen specifieke eisen gesteld boven het geen in de bouwverordening en het bouwbesluit is geregeld. Wel wordt de regenwaterafvoer van verharde oppervlakken via een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangesloten op het oppervlaktewater. Dit wordt afkoppelen genoemd. Het uitgangspunt hierbij is dat dit geen negatieve effecten mag hebben op de waterkwaliteit. Vooral schone oppervlakken, zoals daken, worden afgekoppeld. Voor kavels die aan het water grenzen, worden daarom eisen gesteld ten aanzien van de hemelwaterafvoer, zij moeten het regenwater afvoeren naar het water (zie hoofdstuk 9).

Daarnaast wordt u gevraagd gebruik te maken van duurzame materialen. Zo verdient het de voorkeur enkel hout met een FSC keurmerk toe te passen. Ook materialen die in contact komen met regenwater, zoals goten, regenpijpen en gevelbekleding, moeten zorgvuldig worden gekozen, vanwege de gewenste kwaliteit van het oppervlaktewater. Daar waar alternatieven voorhanden zijn, moet het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink, lood en koper) vermeden worden en gebruik gemaakt worden van alternatieve materialen, zoals kunststof of gecoat staal.

Indiening van de Omgevingsvergunning

Op dit moment wordt u geïnformeerd over de huidige procedure van de Omgevingswet. De nieuwe Omgevingswet is in voorbereiding. Het kan zijn dat dit leidt tot een andere werkwijze ten aanzien van de aanvraag en het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Voor het bouwen van een woning dient een Omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Ook is het mogelijk om een gecertificeerd architect in te schakelen conform de recente regelgeving met betrekking tot de proef Architect aan Zet. In dat geval is het aanvragen van een omgevingsvergunning niet meer nodig. Zie hiervoor ook 7.4 Architect Aan Zet.

Voor alle gebouwen geldt dat er voldaan moet worden aan het Bouwbesluit, de Rotterdamse Bouwverordening en het bestemmingsplan. Daarnaast moeten de woningen op welstand plichtige kavels tevens voldoen aan de geldende welstandscriteria.

Als u een Omgevingsvergunning aanvraagt, zal uw bouwplan getoetst worden aan deze beleidskaders. De aanvraag dient u in bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam. De Omgevingsvergunning wordt gedaan op basis van uw definitieve bouwplan. De daarvoor in te dienen stukken staan omschreven in het bijbehorende aanvraagformulier dat u kunt downloaden via het omgevingsloket (zie pagina 41). Het is raadzaam om in een vroeg stadium door middel van een concept aanvraag uw ontwerp al via het omgevingsloket (OLO) aan de bouwinspecteur voor te leggen. Eventuele opmerkingen zijn dan gemakkelijker te verwerken dan wanneer het plan al helemaal is uitgewerkt.

Het indienen van een conceptplan ten behoeve van een vooroverleg is niet de officiële aanvraag voor de Omgevingsvergunning; dit vooroverleg dient ruim voor de uiterlijke datum indiening aanvraag Omgevingsvergunning plaats te vinden

Bouwexploot of vooropname

Een bouwexploot bestaat uit een rapport waarin de staat van (meestal) een naast gelegen gebouw wordt omschreven, van het moment van opname. De rapportage wordt opgemaakt aan de hand van een visuele inspectie. Bij deze inspectie worden de aanwezige (zichtbare) gebreken fotografisch vastgelegd. In de rapportage worden de gebreken omschreven en verduidelijkt met de gemaakte foto's. De rapportage wordt verstrekt aan de opdrachtgever, indien gewenst aan meerdere partijen.

Waarom een bouwexploot (vooropname)?

Indien risicovolle werkzaamheden in de nabijheid van gebouwen worden uitgevoerd (bijvoorbeeld hei- en/of bemalingswerk of zwaar verkeer) bestaat er altijd het risico op schade. De schade kan bestaan uit scheurvorming door ongelijkmatige verzakking of door bovenmatige trillingen. Een bouwexploot dient dan voor aanvang van genoemde werkzaamheden te worden geregeld. Mocht tijdens of na uitvoering van de risicovolle werkzaamheden de indruk bestaan dat er schade is ontstaan aan omliggende gebouwen, dan kan het bouwexploot gebruikt worden om:

- Tijdens of na uitvoering van de risicovolle werkzaamheden te kunnen bepalen of er schade is ontstaan als gevolg van de risicovolle werkzaamheden.
- Met betrokken partijen nadere afspraken te kunnen maken over omvang, aansprakelijkheid of nader te treffen voorzieningen om verdere schade te voorkomen.

Wanneer een bouwexploot?

In algemene zin kan men stellen dat het alleen zinvol is om een bouwexploot op te laten stellen, voorafgaand aan voornoemde risicovolle werkzaamheden. Voordat u een bouwexploot, voor de reeds aangrenzende gerealiseerde woningen, op laat stellen is het aan te bevelen om aan uw toekomstige burens te vragen of zij zelf al een bouwexploot hebben laten opstellen. De bouwer/aannemer zal vaak zelf al in overleg met u een bouwexploot opstellen. Indien dit niet zo is, wordt u geadviseerd een en ander met uw bouwer/aannemer te overleggen.

Buitenbrievenbus nodig ja of nee

Indien de af te leggen afstand van de openbare weg naar uw woningbrievenbus meer dan 10 meter bedraagt, bent u wettelijk verplicht om een buitenbus te plaatsen. Deze bus moet zo dicht mogelijk bij de rijbaan staan of hangen. U mag zelf bepalen hoe deze bus eruit ziet, als deze maar voldoet aan de eisen die staan beschreven in het Besluit brievenbussen (Staatscourant 1988, 252).

Geotechnisch onderzoek

Een sonderingsrapport moet u bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning overleggen, e.e.a. ter beoordeling van de inheidiepte van de heipalen onder

uw woning. Uw bouwer/architect moet dan ook een geotechnisch onderzoek (sonderingen) doen naar de draagkracht van de grond en zo nodig naar de zogenaamde verticale bodemstabiliteit (bij diepe ontgravingen). De uitvoering van sonderingsonderzoeken moet vooraf worden afgestemd met de afdeling Stadsbeheer van de gemeente (zie pagina 44).

Gratis advies bij aankoop van een kavel

Bij aankoop van een kavel kunt u, behalve een compact overzicht waarin stap voor stap de belangrijkste fases bij het ontwerpen en bouwen van uw eigen woning worden uitgelegd, gratis advies krijgen. In de periode tot de bouwaanvraag kunt u drie keer benaderd worden voor gratis advies met betrekking tot de bouw van uw woning op de kavel. Bij het sluiten van de koopovereenkomst kunt u aangeven of u hiervan gebruik wenst te maken.

Hypotheek

Levering van de grond (de Onroerende Zaak) zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de bezwarentermijn van de Omgevingsvergunning is verstreken en de vergunning onherroepelijk is.

De hypotheek wordt gevestigd nadat de levering van de Onroerende Zaak heeft plaatsgevonden. Indien de acceptatiedatum van de hypotheekofferte voor het tijdstip ligt van de definitieve datum van levering, zal naar alle waarschijnlijkheid de hypotheekofferte verlengd moeten worden; de kosten voor verlenging komen voor rekening van de toekomstige eigenaar.

Informatiebrochure

U ontvangt bij toezending van de koopovereenkomst een digitaal / gedrukt exemplaar van de informatiebrochure, zorg dat u een exemplaar van de informatiebrochure uw architect en/of aannemer ter hand stelt. Dit kan mede voorkomen dat op een later tijdstip problemen ontstaan; veel informatie is namelijk in deze brochure opgenomen.

Informatie aan derden/publicatie

De gemeente Rotterdam publiceert de vergunningaanvraag op www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/rotterdambericht en in de Stadskrant. De aanvraag kan door

belangstellenden worden ingezien of opgevraagd bij Stadsontwikkeling, Afdeling Bouw- en Woningtoezicht. In geval er sprake is van planvorming conform de proef Architect aan Zet, dan gaat het om vergunningsvrij bouwen: er is geen omgevingsvergunning nodig. Wel meldt de gecertificeerde architect de bouwplannen bij de gemeente aan, Die melding is alleen zichtbaar voor de gemeente. De gecertificeerde architect is zelf verantwoordelijk voor het informeren van de omwonenden over de voorgenomen bouwactiviteiten. Als de architect dit niet doet en omwonenden worden verrast door de bouwactiviteiten, kunnen zij de gemeente vragen te handhaven. De gemeente kan de bouwactiviteiten stilleggen en de architect het certificaat ontnemen.

Deze informatieverplichting geldt ook als er nog geen direct omwonenden zijn. Bijvoorbeeld bij de uitgifte van vrije kavels. Grenzen de vrije kavels aan de voorgenomenbebouwing, dan moeten de bewoners / eigenaren hiervan ook geïnformeerd worden over de bouwplannen.

Inkoopkosten

U kunt de inkoopkosten drukken door zaken gezamenlijk in te kopen, bijvoorbeeld met uw burens. Denk daarbij aan het heien en het inkopen van bijvoorbeeld de dakpannen. Uw bouwbegeleider/ adviseur zou deze overlegtaak op zich kunnen nemen.

Planning

Voordat met de feitelijke bouw begonnen kan worden, wordt een planning gemaakt. Probeer zo min mogelijk van deze planning af te wijken. Tussentijdse uitvoerings- en planningswijzigingen vergroten de kans op hogere kosten.

Politiekeurmerk

Als u een huis bouwt op een vrije woningbouwkavel wilt u er uiteraard alles aan doen om inbraak te voorkomen. De brochure Veilig Wonen, Prettig Wonen op een vrije kavel geeft u de juiste informatie.

12.2 Websites

www.park16hoven.nl

Op deze site kunt u terecht voor informatie over het project Park 16Hoven, inclusief het laatste nieuws. Hier kunt u ook het bestemmingsplan, de randvoorwaardennota etc. downloaden.

www.rotterdam.nl/wonen-leven/architect-aan-zet/ of rotterdam.nl/aaz

Architect aan Zet (AAZ) is een manier om het vergunningsvrij bouwen en verbouwen in Rotterdam mogelijk te maken. Het doel is om bouwinitiatieven sneller te realiseren.

www.architectuurgids.nl

De digitale architectuurgids van Nederland geeft aan de hand van foto's een overzicht van stromingen en ontwikkelingen in de Nederlandse architectuur en stedenbouw vanaf 1850 tot nu.

www.bna.nl/zoek-architecten

De site van de Bond van Nederlandse Architecten. Hier wordt u hulp geboden bij het zoeken naar een architect. Verder krijgt u inzicht in de rol van de architect bij het bouwproces. Nederland telt +/- 2000 architectenbureaus waarvan er ruim 1600 bij de BNA zijn aangesloten.

www.dcmr.nl

Website van de DCMR Milieudienst Rijnmond met onder andere informatie over wonen in de nabijheid van Rotterdam The Hague Airport. Op deze website kunnen bewoners van het Rijnmondgebied 24 uur per dag hun milieuklachten kwijt.

www.eigenhuis.nl

De site van de Vereniging Eigen Huis, dé consumentenorganisatie voor (aanstaande) woningeigenaren. U kunt hier ook het boekje Zelf een Eigen Huis Bouwen bestellen.

www.rotterdamenergiebesparing.nl

Informatie van Rotterdam Duurzaam.

www.mijnaansluiting.nl

Aanvragen aansluitingen voor elektra, gas, water, warmte, media en communicatie.

www.omgevingsloket.nl

Algemene informatie over de Omgevingsvergunning.

www.rotterdam.nl/apps/rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen/index.xml

Op deze site kunt u brochures downloaden en met de Vergunningcheck nagaan of een vergunning nodig is.

www.omgevingsloket.nl/Particulier/particulier

Het loket voor de omgevingsvergunning en de watervergunning.

www.officielebekendmakingen.nl

publicatie van bouw aanvragen en vergunningverleningen

www.omgevingsalert.nl

De aanvragen voor een omgevingsvergunning kunt u ook zelf volgen.

Op deze website kunt u een app downloaden van bekendmakingen van aanvragen in het kader van de omgevingsvergunningen. Gebruikers kunnen zelf aangeven welke categorieën ze willen zien.

www.particulieropdrachtgeverschap.nl

Website voor mensen die zelf gaan bouwen.

www.politiekeurmerk.nl

Voor het opvragen van brochures Politiekeurmerk veilig wonen.

https://www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/archeologie/

Via deze website kunt u een archeologisch rapport aanvragen

www.rotterdam.nl/wonen-leven/legeskosten-omgevingsvergunning/

Voor de omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. De gemeente stuurt u hiervoor een factuur. De actuele informatie van de leges kunt u via de website

downloaden.

www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning

Toelichting procedure aanvraag omgevingsvergunning.

www.rotterdam.nl/wonen-leven/omgevingsvergunning

Via deze website kunt u het formulier start bouwwerkzaamheden downloaden.

Via deze website kunt u het formulier gereedmelding bouwwerkzaamheden downloaden.

www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/rotterdambericht/

Publicatie van bouw aanvragen en vergunningverleningen.

www.rotterdam.wonen-leven.nl

Via deze site treft u informatie aan met betrekking de de aanvraag omgevingsvergunning en de bouwverordening.

www.rotterdam.nl/loket/documentenkcc/gereedmeldingBouwwerkzaamheden.pdf

Via deze website kunt u het formulier gereed melding bouwwerkzaamheden downloaden.

Met betrekking tot Rotterdam The Hague Airport:

- www.rotterdamthehagueairport.nl/buren-en-omgeving/luchthavenbesluit/luchthavenbesluit-content/
Website van Rotterdam The Hague Airport, de luchthaven van Rotterdam.
- www.ilent.nl/zoekresultaten.aspx?q=Rotterdam+the+hague+airport
Op Rijksniveau website ministerie Infrastructuur en milieu/inspectie leefomgevingen milieu met informatie.
- <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdam-the-hague-airport/>
De gemeentelijke website

www.woneninrotterdam.nl/zelfbouw/

De site voor informatie over wonen in de gemeente Rotterdam.

www.bouwenaanrotterdam.nl

De bouwkaart voor alle projecten in Rotterdam

www.rotterdam.nl/wonen-leven/rioolaansluiting/

Voor het aanvragen van uw rioolaansluiting (zie ook nadere toelichting pagina 46).

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/

Brochure's over o.a. vergunningsvrij bouwen en het besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

www.zoekeenarchitect.nl

Website van de Bond van Nederlandse Architecten. De bond biedt u hulp aan bij het zoeken van een architect. Verder krijgt u inzicht in de rol van de architect bij het bouwproces. Nederland telt ca. 2.000 architectenbureaus, waarvan er ruim 1.600 bij de BNA zijn aangesloten.

Met betrekking tot duurzaam bouwen:

- www.gprgebouw.nl
Meer info over het GPS systeem, het gaat hier om duurzaamheid in brede zin.
- www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/energieprestatie-epc/gebiedsmaatregelen
Nuttige informatie over EMG/Gebiedsmaatregelen/NVN7125.
- www.rvo.nl/subsidies-regelingen
Subsidies Rijksoverheid, op deze website treft u de informatie aan over de ISDE.
- www.rvo.nl/subsidies-regelingen/investeringssubsidie-duurzame-energie/voor-welke-apparaten/warmtepompen
Specificatie informatie over subsidies voor bodem warmte / warmte/koude opslag.

12.3 Adressen

Aanvragen bouwplaatsvergunning

Indien de bouwplaats niet op het eigen terrein gerealiseerd kan worden, dient er een bouwplaatsvergunning aangevraagd te worden om de bouwplaats in het openbaar gebied te plaatsen. Geadviseerd wordt minimaal 2 weken voor aanvang van start bouw de vergunning aan te vragen bij:

De heer H. Taal

j.taal@rotterdam.nl

mobiel 06-532308553

Of via de website www.rotterdam.nl/apps/rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg/index.xml of appl.gw.rotterdam.nl/Vgw.Extern

Aanvragen huisnummer

Als bij verlening van de omgevingsvergunning het huisnummer nog niet is vermeld kunt u dit opvragen. Let op: u dient voor het in behandeling nemen van deze aanvraag een aantal bescheiden meezenden, u kunt dit terugvinden op onderstaande website.

Via de website www.rotterdam.nl/product/huisnummeraanvragenofintrekken kunt u het Aanvraagformulier Huisnummeraanuiding invullen.

Vervolgens scant u het ingevulde formulier en mailt het naar BAG@rotterdam.nl.

U kunt het formulier ook invullen en opsturen naar:

Gemeente Rotterdam

t.n.v. Basisinformatie / team Adressen en Gebouwen

Postbus 6633

3002 AP Rotterdam

Aanvraag mini-containers

Stadsbeheer, afdeling Schoon

T.a.v. team ABN

Postbus 10902

3004 BC Rotterdam

www.rotterdam.nl/apps/rotterdam.nl/loket/kliko/index.xml

Aanvragen nutsvoorzieningen etc.

Via deze website kunt u de aansluitingen voor elektra, gas, water, warmte, media en communicatie in één keer aanvragen: www.mijnaansluiting.nl.

Aanvragen postcode

U kunt via het internet bij Post.NL het adres invoeren en zo de postcode achterhalen. Indien de postcode behorende bij het toegewezen huisnummer nog niet bekend is, kunt u een mail sturen naar BAG@rotterdam.nl.

Aanvragen rioolaansluiting

Als bewoner van Rotterdam moet u aansluiten op het openbare riool. Dit is geregeld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening Rotterdam 1993. Als u als huiseigenaar een aansluiting wilt maken op het gemeentelijk hoofdriool heeft u een rioolbeschikking nodig. Wanneer uw woning wordt of is aangesloten op het gemeentelijk hoofdriool, moet uw rioolaansluiting voldoen aan het Bouwbesluit en de randvoorwaarden van de gemeente. In Park 16Hoven is een gescheiden rioolsysteem. Indien uw kavel aan het water grenst, heeft u één aansluiting voor het vuilwater nodig en kunt u het regenwater op het aangrenzende oppervlaktewater lozen. Indien uw kavel niet aan het water grenst, heeft u een dubbele aansluiting op het gemeentelijke riool nodig: één voor het vuilwater en één voor het regenwater.

Beschikking aanvragen

U kunt digitaal een vergunning voor een aansluiting aanvragen via www.rotterdam.nl/loket/rioolaansluitvergunning. U vindt hier ook meer informatie over de procedure.

Als u het formulier digitaal hebt verzonden, krijgt u per omgaande een ontvangstbevestiging per e-mail. U wordt ook via e-mail op de hoogte gehouden van de voortgang van de behandeling van uw aanvraag. U kunt een de vergunning ook schriftelijk (in drievoud) aanvragen bij de gemeente Rotterdam:

Afdeling Water, Technisch Beheer Riolen

Postbus 6633

3002 AP Rotterdam

Het digitale formulier heeft echter de voorkeur.

Aanvragen uitzetten bouwperceel

Stadsbeheer afdeling Basisinformatie

Telefoonnummer 010-489949494

Email: maatvoeringgw@rotterdam.nl

Stadsbeheer, Gebied Noord-West

Melanchtonweg 125

Rotterdam

Tel. (010) 278 1950

Stadsontwikkeling, Projectmanagement Bureau

Projectmanager Park 16Hoven

De heer J.E. Kant

Stadsontwikkeling Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Op het moment dat u uw aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft ingediend, ontvangt u daarvan een bevestiging. Op deze bevestiging is tevens uw contactpersoon / de bouwinspecteur aangegeven.

E-mailadres: vergunningenso@rotterdam.nl

Afdeling Ruimtelijk Ontwerp & Advies

Stedenbouwkundige: de mevr. M. Mooij

Stadsontwikkeling Gebiedsexploitatie,

Afdeling Markt & Contracten

Mevrouw J.M.H. Huigen



BIJLAGE 1: WELSTANDSTOETS

Hoe worden welstandscriteria toegepast?

Een advies op een aanvraag omgevingsvergunning kan positief of negatief zijn. Aan positieve adviezen kunnen voorwaarden worden verbonden als er nog een ondergeschikte uitwerking gewenst is. Een voorwaarde kan bijvoorbeeld betrekking hebben op toe te passen materialen.

Een positief advies houdt in dat een aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' omdat geen strijdigheid is geconstateerd met de criteria uit de welstandsnota Rotterdam. Daarmee zijn er vanuit het oogpunt van welstand geen bezwaren tegen het afgeven van een omgevingsvergunning.

Een negatief advies betekent dat een aanvraag in strijd is met het welstandsbeleid. Daarbij geldt overigens dat niet elke afwijking van het beleid tot een negatief advies leidt. De commissie heeft de afwegingsruimte om bij geconstateerde strijdigheid met het beleid, toch positief te adviseren wanneer zij van oordeel is dat het voorgelegde plan geen negatief effect heeft op de omgeving.

Bij positieve adviezen wordt, vanwege de efficiency, geen toelichting geschreven over de reden waarom het plan past in de criteria. Alleen als het bestuur daarom verzoekt, bijvoorbeeld voor een beroepsprocedure, wordt het advies schriftelijk uitgewerkt.

Bij negatieve adviezen wordt altijd een schriftelijke onderbouwing opgesteld. De toegepaste criteria worden vermeld en voorzien van een toelichting op de geconstateerde strijdigheid. Hierover wordt altijd contact gezocht met de aanvrager. Indien termijnen dit toelaten, wordt de mogelijkheid geboden om het plan aan te passen. Zo kan weigering van de aanvraag omgevingsvergunning op grond van welstand, worden voorkomen.

Voor welk type bouwplannen een welstandsadvies?

Behalve bij concept-aanvragen en aanvragen omgevingsvergunning voor reguliere bouw- en/of monumentenplannen, adviseert de commissie ook bij handavingskwesties. Bij handhaving gaat het om illegale bouw, excessen en projectmatige buurt- of straatverbetering, uitgevoerd in opdracht van het bestuur. NB: een exces is een 'evidente, ook voor niet-deskundigen duidelijk herkenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'.

(Ontleend van de website www.rotterdam.nl)

BIJLAGE 2: UITTREKSEL WELSTANDSPARAGRAAF PARK ZESTIENHOVEN

C3 Algemene uitgangspunten welstandsbeleid Park Zestienhoven

Park Zestienhoven wordt een nieuw en aantrekkelijk Rotterdams woongebied van de 21e eeuw. Het gebied wordt met een hoog ambitieniveau uitgewerkt en krijgt een eigen identiteit. Aan de bebouwing in Park Zestienhoven worden daarom vier belangrijke basiseisen gesteld:

- 1. De architectonische uitstraling van de bebouwing moet het beoogde chique en groene karakter van Park Zestienhoven ondersteunen. Voorstellen voor de bebouwing en de (woon)omgeving worden ontwikkeld vanuit een overtuigend en samenhangend concept Materialisatie en detaillering zijn hoogwaardig en ondersteunen de conceptuele bedoelingen van het ontwerp.*
- 2. Gebouwen hebben een menselijke maat en schaal en hebben tegelijk een representatief karakter. Door per gebied te kiezen voor materialen en kleuren die met elkaar harmoniëren en door gebouwen te voorzien van uitnodigende entrees en overgangen kan een aansprekende sfeer worden gerealiseerd.*
- 3. Gebouwen geven uitdrukking aan de behoefte aan individuele woonvormen en expressie zonder dat het geheel in losse fragmenten uiteenvalt. Binnen de projectmatige woningbouw kunnen individuele expressie en keuzevrijheid worden bewerkstelligd door consumentgericht bouwen. De individuele woonwens van bewoners kan daarbij een onderdeel van de architectonische expressie vormen.*
- 4. De architectuur moet 'van deze tijd' zijn. Retro-bebouwing of anderszins historiserende architectuur is niet toegestaan. Wel kunnen voorbeelden uit het verleden worden gebruikt als inspiratie, mits zij zijn getransformeerd tot hedendaagse architectuur. Dit uit zich in nieuwe woonvormen en bouwtypes, architectuurstijlen, en gevelexpressie*

C8 Lanen

welstandsniveau: regulier welstandstoezicht

Relatie met het stedenbouwkundig plan

- De gradiënt zorgt voor onderscheid tussen de lanen; dit onderscheid komt naar voren in de inrichting van de buitenruimte, maar moet zich ook in de architectuur en uitstraling van de laanbebouwing manifesteren.
- De bebouwing aan weerszijden van een laan moet over de gehele lengte van de laan als een eenheid worden beschouwd. Dit betekent samenhang en continuïteit in architectuur en uitstraling.
- Indien een deel van een laan reeds is gerealiseerd, dan moet het ontwerp van volgende delen (/woningen) zorgvuldig aansluiten op en passen bij reeds gerealiseerde bebouwing.
- De bebouwing in een laan dient te worden ontworpen in nauwe samenhang met de inrichting van de laan.
- De positionering en de vormgeving van de laanbebouwing moeten het formele karakter van de lanen versterken.

Bebouwing op zichzelf

- De individuele woning moet herkenbaar zijn; bouwblokken hebben daarom een pandsgewijs karakter. Herkenbaarheid van de individuele woning mag echter niet leiden tot verstoring van de samenhang en continuïteit van de totale laan.
- De laanbebouwing dient op de laan te worden georiënteerd. Met name de voorgevel van de begane grond is voldoende transparant. De voordeur bevindt zich in principe in de voorgevel. De gevels van laanwoningen aan weerszijden van een inrit naar een binnenwereld zijn alzijdig gelijkwaardig ontworpen.
- De erfafscheiding aan de voorzijde (en eventueel zijkant) dient in samenhang met het bebouwing te worden ontworpen en moet tevens passen bij de inrichting van de laan. Over de gehele lengte van een laan dient dezelfde erfafscheiding te worden toegepast.

Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- De detaillering is hoogwaardig en versterkt het ontwerp van de laanbebouwing. Detaillering moet tevens worden ingezet om de individuele woning herkenbaar te maken en tegelijk de samenhang van de totale laan te waarborgen.
- De laanbebouwing bestaat voornamelijk uit baksteen; de baksteen heeft een sprekende uitstraling.
- De kleur van de baksteen moet worden gekozen uit het per laan voorgeschreven kleurenpalet.

Laan 1 (Buys Ballotlaan): antraciet – bruin – rood – oranje

Laan 2 (Copernicuslaan): bruin – rood- oranje

Laan 3 (v/d Waalslaan): bruin – rood

Laan 4 (Tinbergenlaan): bruinrood – rood

- Het voegwerk van de stenen moet het ontwerp van de woning ondersteunen en passen bij het type en de kleur baksteen.
- Kozijnen zijn van (hard)hout, staal of aluminium
- Indien sprake is van een kap, dan is deze afgedekt met donkere leien of donkere keramische dakpannen (niet geglaazuurd).

C9 Binnenwerelden

welstandsniveau: regulier welstandstoezicht

Relatie met het stedenbouwkundig plan

- Elke binnenwereld heeft een eigen identiteit, die wordt bepaald door de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing.
- De bebouwing sluit in uitstraling aan bij de inrichting van de binnenwereld.
- De bebouwing in een binnenwereld wijkt duidelijk af van de bebouwing in andere binnenwerelden.
- De gradiënt stuurt in de dichtheid en de typologie van gebouwen in de binnenwerelden.
- De sfeer en het karakter van de binnenwerelden kan als volgt worden omschreven intiem, kleinschalig, besloten, gemoedelijk, speels. De inrichting en de bebouwing dienen te passen binnen de geschetste sfeer.
- De gebouwen zijn georiënteerd op het water of het groen.
- De bebouwing in een binnenwereld vormt één architectonische familie; de individuele woning mag binnen het collectief herkenbaar zijn, mits dit geen afbreuk doet aan het gezamenlijke beeld. Identieke woningen zijn niet toegestaan; kleine verschillen tussen de woningen dragen bij aan een levendige uitstraling van de binnenwereld.
- De bebouwing in de binnenwerelden is in maat en schaal ondergeschikt aan de gebouwen langs de aangrenzende lanen.

Bebouwing op zichzelf

- De bebouwing moet een originele, levendige, expressieve uitstraling hebben; tegelijkertijd moeten de gebouwen een chique en exclusief karakter hebben en passen in een villawijk.
- De dakvorm domineert in het ontwerp van de gebouwen.
- Gevels en daken, grenzend aan openbaar gebied zijn open van karakter.
- De overgang openbaar gebied – tuin – gebouw dient geleidelijk en vloeiend te zijn. Toepassing van bouwkundige elementen, zoals luifels, erkers, vlonders, etc. is vanuit dit oogpunt vereist.

- Erfafscheidingen moeten de overgang openbaar gebied – tuin zo min mogelijk belemmeren; gebouwde erfafscheidingen moeten worden mee-ontworpen met de bebouwing en dienen tevens te passen in de binnenwereld.
- Het grootste deel van de bebouwing in het deelgebied Rietzoom dient een directe relatie met het water te hebben. Het water moet vanuit de woningen zichtbaar zijn. Waar mogelijk dienen woningen of tuinen te worden voorzien van vlonders of terrassen; deze moeten worden mee-ontworpen met de bebouwing. Bebouwing die in het water staat of op het water drijft, dient dit (optisch) ook echt te doen. Gevels moeten doorlopen onder de waterspiegel.

Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- Detaillering, materiaal- en kleurgebruik dienen te passen bij het chique en exclusieve karakter van de bebouwing en de binnenwereld.
- Materialen dienen een natuurlijk en ‘warm’ karakter te hebben, bijvoorbeeld hout, natuursteen, leisteen, riet, helder glas etc. Het gebruik van baksteen is slechts beperkt toegestaan. Bijzonder gebruik van baksteen, bijvoorbeeld gekeimde of geglazuurde bakstenen is wel toegestaan.
- Per binnenwereld moet een eigen, ingetogen kleurenprogramma worden gebruikt dat past bij het chique karakter van de wijk. Een kakafonie aan kleuren is niet toegestaan.
- Kozijnen zijn vervaardigd uit hout, aluminium of staal.

(Ontleend de Welstandsparagraaf Park Zestienhoven april 2008)





Uitgave: Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling
Redactie: François Konings, Joke Huigen, Leander Vlastuin
Eindredactie: Joppe Kant, projectmanager
Fotografie: Gina Kranendonk, Eppo Notenboom, RET/R. Keus
Oplage: 350
Vormgeving: IM VormCommunicatie, Aart Prins/Ilse van Marrewijk
Stadsontwikkeling, Afdeling Ruimtelijk Ontwerp & Advies,
Kalinka de Bruijn
Drukwerk: Veenman+

Met dank aan: Gemeentearchief voor citaat aan het begin en fotomateriaal.

Mei 2021, aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.



Gemeente Rotterdam

