

Inspreekbijdrage reclamant 2 Waterside III

Hoorzitting 20-6-2023

Heijen

De wijk Oud-IJsselmonde is een stukje beschermd stadsgezicht met monumentale panden. Ik zelf woon in een woning van +/-220 jaar oud. Tijdens de bouw van Waterside II hebben we veel last ondervonden tijdens het heijen en zijn ook de normen overschreden, waarbij normen niet gericht zijn op deze oude huizen. De huizen zijn niet onderheid, waardoor trillingen meer doorkomen en dus meer schade veroorzaken. Tijdens bouw Waterside II is er ook schade ontstaan of verergerd aan diverse woningen, waarbij een vergoeding is uitgekeerd door de bouwer. Echter zijn deze vergoedingen voor het optisch opknappen, echte structurele schades niet zeer moeilijk vast te stellen en daarbij het effect op langer termijn.

Voor waterside III zijn er oplossingen zonder te heijen, echter zijn duurder. Belangrijk is dat de gemeente deze opdraagt/verplicht in de vergunning als Waterside III gebouwd moet gaan worden.

Parkeren/ Verkeer

Momenteel ondervinden we in de Bovenstraat vaak parkeerhinder, dagelijks staan auto's buiten de vakken waar een parkeerverbod geldt. Omdat de straat zeer smal is en niet ontworpen is voor auto's, zijn er maar beperkt parkeer plaatsen. Parkeer problemen worden versterkt door de horeca (koetshuis / gouden leeuw) en Kuip/Veranda in de omgeving. Ik heb eenmaal de politie gevraagd (toen zij aanwezig waren in de straat) hoe zij hier mee omgaan, zij melden toen dat ze enkel handhaven als de straat volledig geblokkeerd word, want immers moet de gemeente ook voorzieningen geven om te parkeren. Vraag werd tijdens de zitting gesteld aan de gemeente om dit te verifiëren.

De gemeente schuilt zich achter de zoals Mvr. Craenen noemde "Parkeereis", echter is dit geen eis maar een norm of richtlijn waar juist de gemeente de plicht heeft om te zorgen voor een goed leefklimaat waarbij de norm een richtlijn van een gemiddelde aangeeft.

De locatie Waterside III is een apart stukje rotterdam m.b.t. parkeren en verkeerswegen, welke aan de noordzijde word opgesloten door de maas, aan de west zijde door de Brienenoord brug inclusief industrie terrein en aan de zuid zijde door de dijk thv de Bovenstraat, waardoor enkel parkeren op het ijsselmondsehoofd, bovenstraat of waterside II mogelijk is.

Daarnaast is dit een van de laatste stukjes waar geen betaald parkeren (buiten de ring) is of nu word ingevoerd, hierdoor zullen mensen met meerdere auto's deze juist op straat gaan parkeren.

De gemeente moet hier niet kijken naar de norm maar naar de situatie.

En tevens mocht waterside III gebouwd gaan worden, zal de gemeente plannen moeten hebben om betaald parkeren in te voeren, waarbij de bewoners van zowel Waterside II als III geen recht hebben op een parkeer vergunning zoals in andere wijken in rotterdam. Dit vond de gemeente een hypothetische vraag, waarbij zij niet wilde antwoorden. Dhr Verhoef vroeg toen aan Mvr Craenen of zij kon aangeven hoe dit momenteel op de veranda is geregeld.

Openbaarvervoer is zeer slecht op deze locatie, reistijd naar centraal station is 47min met diverse overstappen, waarbij fietsen sneller is (31min) zelfs op deze lange afstand van 9km.

Metro's en Tram's zijn niet aanwezig en 1 bus rijdt over de Oostdijk.

Juist deze locatie, waar slecht openbaar vervoer is, directe korte aansluiting op de A16, geen betaald parkeren, en geen lokale voorzieningen (winkels, supermarkt, arts, apotheker) zal juist mensen gaan aantrekken met auto's en of meerdere auto's.

Bovenstaande bezwaren gelden naast parkeren ook voor de verwachte verkeersdrukke.

PELS RIJCKEN

Notitie

voor [REDACTED]
van [REDACTED]
datum 18 augustus 2021
inzake Project Waterside II en III - schenking en erfdienstbaarheden
zaaknr 31007922

1 Verzoek

- 1.1 Bij verzoek van 3 mei jl. verzocht de gemeente Rotterdam ("Gemeente") Pels Rijcken om te beoordelen of de inhoud van een schenkingsakte van 1900 (Bijlage 1) de door de Gemeente beoogde bebouwing (woningen) op de locatie bedoeld voor Project Waterside II en Waterside III in de weg staat.
- 1.2 Per e-mail van 18 mei jl. gaven wij reeds een voorlopige update van onze bevindingen, onder voorbehoud van de ontvangst en juridische analyse van de resultaten van de door het Kadaster verrichte erfdienstbaarhedenonderzoeken en (opwaartse) filiaties van de in de schenkingsakte genoemde percelen. Op 14 juni jl. zijn de bevindingen ten aanzien van Waterside II gedeeld.
- 1.3 Inmiddels hebben wij de resultaten van alle hiervoor bedoelde onderzoeken van het Kadaster ontvangen en geanalyseerd. Dit leidt tot de volgende conclusie met betrekking tot Waterside II en Waterside III.

2 Locatie Project Waterside II en Waterside III

- 2.1 Het Project Waterside II heeft betrekking op de locatie aan de Oostdijk te Rotterdam, zoals schetsmatig met roze en blauw weergegeven op de afbeelding 1 ("Locatie II"):



Afbeelding 1

- 2.2 De Locatie II omvat de percelen kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie D, nummers 5244, 6636 (gedeeltelijk) en 5132 (gedeeltelijk). Uit de eigendomsinformatie van het Kadaster blijkt dat op dit moment geen van genoemde percelen in eigendom toebehoort aan de gemeente Rotterdam.
- 2.3 Het Project Waterside III heeft betrekking op de locatie aan de Oostdijk te Rotterdam, zoals schetsmatig met gele kleur weergegeven op Afbeelding 1 ("Locatie III"):
- 2.4 De Locatie III omvat de percelen kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie D, nummers 6635, 4650 en 5263 (gedeeltelijk). Uit de eigendomsinformatie van het Kadaster blijkt dat op dit moment geen van genoemde percelen in eigendom toebehoort aan de gemeente Rotterdam.

- 2.5 Ten tijde van de schenking in 1900 was de situatie ter plaatse als weergegeven op Afbeelding 2.



Afbeelding 2

3 Schenking, erfdienstbaarheden

- 3.1 In de schenkingsakte van 1900 ("Akte") zijn aan de gemeente Rotterdam - onder belasting met na te melden erfdienstbaarheid - geschonken de percelen, destijds kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie D, nummers 135 (water), 136 (veerdam, met brug en brughoofd), 137 (erf), 138 (huis, schuur) en 139 (huis) (hierna tezamen: "Dienende erven").
- 3.2 De Dienende erven zijn blijkens de Akte belast met *erfdienstbaarheden* teneinde te allen tijde onbelemmerd te blijven (m.u.v. de jaarmarkt), geheel bestemd te blijven voor de openbare dienst, nimmer mogen worden bebouwd, steeds geheel open terrein moeten blijven zonder ooit als stapel-/bergplaats te gebruiken ("Erfdienstbaarheid").
- 3.3 De Erfdienstbaarheid is blijkens de Akte gevestigd ten behoeve van de percelen destijds kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie D, nummers 522 (kasteel), 621 (dijk), 623 (huis en erf), 624 (huis en erf) en 625 (huis en erf) (hierna tezamen: "Heersende erven").
- 3.4 Uit de (opwaartse) filiatie door het Kadaster van elk van de Dienende erven en de daarbij behorende hulpkaarten (Bijlage 2) blijkt dat de Dienende erven zijn overgegaan in de percelen thans kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie D,

nummers 5262 en 5263. Deze percelen zijn hierna op Afbeelding 3 met een groene kleur aangeduid.



Afbeelding 3

- 3.5 Van de Heersende erven bestaan de kadastrale percelen met nummers 623, 624 en 625 thans nog.
- 3.6 Uit de (opwaartse) filiatie door het Kadaster met betrekking tot het tot de Heersende erven behorende perceel met (destijds) nummer 522 ([Bijlage 3](#)) blijkt dat dit perceel is overgegaan in de percelen thans kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie D, nummers 3762, 4471, 3764, 3760 en 6876.
- 3.7 Uit de (opwaartse) filiatie door het Kadaster met betrekking tot het tot de Heersende erven behorende perceel met (destijds) nummer 621 ([Bijlage 4](#)) blijkt dat dit perceel is overgegaan in de percelen thans kadastraal bekend gemeente IJsselmonde, sectie D, nummers 4471 en 4470.
- 3.8 Een gedeelte van de Heersende erven is hierna op Afbeelding 4 met diverse kleuren aangeduid. De Dienende ervan zijn eveneens zichtbaar.



Afbeelding 4

- 3.9 Op basis van de van het Kadaster verkregen informatie staat de Erfdienstbaarheid uitsluitend in de weg aan bebouwing op het van Locatie III deel uitmakende perceel 5263 (gedeeltelijk), zoals op Afbeelding 1 met geel is aangegeven (ervan uitgaande dat de bouwvlakken op Afbeelding 1 schief zijn geprojecteerd en feitelijk binnen kadastrale grenzen blijven). Dit raakt de Locatie II (op Afbeelding 1 met blauw en roze aangeduid) niet.
- 3.10 Niet nader onderzocht is of de Erfdienstbaarheid rechtsgeldig is gevestigd, noch of de Erfdienstbaarheid in de loop van de jaren teniet is gegaan (bijvoorbeeld door vermenging, als gevolg van de verkrijging van zowel de Heersende erven als de Dienende erven door dezelfde eigenaar, danwel door afstand). Wij verwijzen terzake

nog naar de resultaten van de erfdienstbaarhedenonderzoeken als hierna onder 4 vermeld.

4 Erfdienstbaarhedenonderzoeken

4.1 Uit de resultaten van de erfdienstbaarhedenonderzoeken met betrekking tot de Locatie II en omliggende percelen door het Kadaster, welke alle zijn aangehecht (bijlage 5), blijkt het volgende.

4.2 *Erfdienstbaarheden ten laste van de Locatie II.*

4.2.1 Blijkens het resultaat van het erfdienstbaarhedenonderzoek met betrekking tot perceel met nummer **5244** (op Afbeelding 1 met roze kleur aangeduid), bestaan ten laste van dit perceel geen erfdienstbaarheden.

4.2.2 Blijkens het resultaat van het erfdienstbaarhedenonderzoek met betrekking tot perceel met nummer **5132** (op Afbeelding 1 met blauwe en roze kleur aangeduid), bestaan ten laste van dit perceel geen erfdienstbaarheden.

4.2.3 Blijkens het resultaat van het erfdienstbaarhedenonderzoek met betrekking tot perceel met nummer **6636** (gedeeltelijk) (op Afbeelding 1 met blauwe kleur aangeduid), bestaan ten laste van dit perceel geen erfdienstbaarheden. Uit de op de eigendomsinformatie genoemde aankomstitels blijkt ook niet van enige erfdienstbaarheid of andere bijzondere bepaling.

4.3 *Erfdienstbaarheden met betrekking tot de Locatie III.*

4.3.1 Blijkens het resultaat van het erfdienstbaarhedenonderzoek met betrekking tot het - tot de Dienende erven behorende - perceel met nummer **5263** is het perceel belast met (twee) erfdienstbaarheden van uitweg naar de Oostdijk.
De in de akte van 27 juni 2000 (deel 20221 nummer 36) genoemde heersende erven (ten behoeve waarvan de erfdienstbaarheid is gevestigd, thans met nummers 5262, 6122, 6638 - alle in eigendom toebehorende aan de Gemeente - en 6698) zijn gelegen ten zuiden van de Oostdijk. Ik beschik echter niet over de aan de betreffende akte gehechte situatietekening waarop de erfdienstbaarheid is aangeduid (is niet ingeschreven in de openbare registers). Bij de verkrijging van het betreffende gedeelte van perceel 5263, komen zowel een gedeelte van het dienende erf als een gedeelte van de heersende erven in eigendom van de Gemeente en zal de erfdienstbaarheid voor dat gedeelte in beginsel teniet gaan. Aangezien de eigenaar van het perceel 6698 nog belang blijft houden bij de erfdienstbaarheid, zal de erfdienstbaarheid voor het betreffende gedeelte van de heersende erven (perceel met nummer 6698) evenwel onverminderd van kracht blijven.
Het in de akte van 28 augustus 1957 (deel 3187 nummer 94) als heersend erf

genoemde perceel met nummer 2668 (ten behoeve waarvan de erfdienstbaarheid is gevestigd) is vervallen en is blijkens de (opwaartse) filiatie van het Kadaster overgegaan in de percelen met nummers 4650, 6635 en 6636. Bij de verkrijging van de betreffende gedeelten van de Locatie II en Locatie III, komen zowel het dienende erf als het heersende erf gedeeltelijk in eigendom van de Gemeente en zal de erfdienstbaarheid voor dat gedeelte in beginsel teniet gaan. Voor het resterende gedeelte van het heersende erf (perceel met nummer 6636) zal de eigenaar nog een belang bij de erfdienstbaarheid hebben en zal de erfdienstbaarheid onverminderd van kracht blijven.

- 4.3.2 Blijkens het resultaat van het erfdienstbaarhedenonderzoek met betrekking tot het tot de Locatie III behorende perceel met nummer **6635** is het perceel belast met onder meer een erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het (gedeeltelijk) tot de Locatie II behorende perceel met nummer 6636 (op Afbeelding 1 met blauwe kleur aangeduid), gevestigd in genoemde akte van 3 januari 2013, ingeschreven op 4 januari 2013 in deel 62438 nummer 148. Uit de akte kan niet duidelijk worden afgeleid op welk gedeelte van het genoemde perceel 6636 de erfdienstbaarheid betrekking heeft, dit zal uit de feitelijke omstandigheden moeten blijken. Bij de verkrijging van het betreffende gedeelte van de Locatie II, komt zowel het dienende erf als het heersende erf gedeeltelijk in eigendom van de Gemeente en zal de erfdienstbaarheid voor dat gedeelte teniet gaan. Voor het resterende gedeelte van het perceel met nummer 6636 zal de erfdienstbaarheid evenwel onverminderd van kracht blijven.

De in bedoeld resultaat van het erfdienstbaarhedenonderzoek genoemde erfdienstbaarheid uit de akte van 31 oktober 1990 (deel 11265 nummer 57) is blijkens de latere akte van 3 januari 2013 (deel 62438 nummer 148) door vermenging teniet gegaan. Dit geldt ook voor het hierna onder 4.3.3 vermelde perceel met nummer 4650.

- 4.3.3 Blijkens het resultaat van het erfdienstbaarhedenonderzoek met betrekking tot het perceel **4650**, dat eveneens deel uitmaakt van de Locatie III, is het perceel belast met een erfdienstbaarheid van weg om te kunnen komen en gaan vanaf de openbare weg naar het op een gedeelte van het perceel gevestigde opstalrecht ten behoeve van een installatie voor Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA). In hoeverre sprake is van een belemmering voor de beoogde bebouwing zal moeten blijken uit de feitelijke situatie ter plaatse.