

CONVENANT WONEN, WERKEN EN LEEFOMGEVING RIVIERZONE

Tekengereed ; 3 maart 2025

PARTIJEN

1. Betrokken bedrijven:, hierna te noemen Bedrijven
2. De Gemeente Vlaardingen, zetelhoudend te (.....) Vlaardingen aan de Markt 1, krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen d.d. (...) na daartoe verkregen instemming van de gemeenteraad van Vlaardingen, vertegenwoordigd door haar wethouder(s), die tot deze vertegenwoordiging bevoegd zijn krachtens ..., hierna te noemen 'Gemeente Vlaardingen'
3. De Provincie Zuid-Holland, zetelhoudend te (.....) Den Haag aan de, krachtens het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. (...) na daartoe verkregen instemming van provinciale staten van de provincie Zuid-Holland, vertegenwoordigd door haar gedeputeerde(n) die tot deze vertegenwoordiging bevoegd zijn krachtens..... , hierna te noemen 'Provincie',
4. Havenbedrijf Rotterdam, gevestigd te (.....) Rotterdam aan de, vertegenwoordigd door haar directeur, hierna te noemen Havenbedrijf Rotterdam
5. Deltalinqs, gevestigd te Rotterdam aan de, vertegenwoordigd door haar directeur, hierna te noemen Deltalinqs.

Ieder afzonderlijk hierna te noemen "partij" en gezamenlijk hierna te noemen "partijen".

A. DOEL

Het doel van dit convenant is het vastleggen van afspraken over de wijze waarop afstemming, informatievoorziening en opvolging rond (potentiële) klachten in het ontwikkelgebied Rivierzone Vlaardingen plaatsvindt.

Partijen onderkennen dat bewoners, overheden en bedrijfsleven verschillende en soms conflicterende belangen kunnen hebben als het gaat over het gebruik van het gebied. Partijen willen goede burens zijn en constructief met die verschillende belangen omgaan. Door gezamenlijk invulling te geven aan de in het convenant gemaakte afspraken willen partijen bijdragen aan een constructieve co-existentie van wonen, werken en leven.

B. OVERWEGINGEN

- I. Conform de bestemmingsplannen Eiland van Speijk, Maaswijk West (district U) en Maasboulevard/Westhavenkade zullen minimaal 2500 en maximaal 3100 woningen gebouwd worden in het ontwikkelgebied Rivierzone Vlaardingen. De realisatie van deze woningen zal naar verwachting plaatsvinden in district U vanaf het eerste kwartaal 2025. In de nieuw te bouwen woningen komen naar verwachting tenminste vijfduizend personen te wonen. In Bijlage 1 is het ontwikkelgebied Rivierzone Vlaardingen weergegeven.
- II. Woongebieden op korte afstand van het havengebied beïnvloeden de ontwikkelruimte van de haven, industrie en bedrijfsleven en visa versa. Bijlage 2 geeft het havengebied Botlek Vondelingenplaat weer.
- III. Omgevingsveiligheid, visuele hinder, verkeersontsluiting, industrie- en verkeersgeluid, geur, stof en emissies van haven, industrie of bedrijven kunnen aanleiding zijn voor klachten van bewoners. Indien hiervan sprake is, zal dit geagendeerd worden in een onderling afstemmingsproces. Naast het (harde) wettelijk kader waarbinnen de milieugebruiksruimte voor bedrijven is vastgelegd, is het aspect beleving en leefomgevingskwaliteit van belang. Om die reden is ook het onderwerp leefomgevingskwaliteit inclusief gezondheid onderdeel van het afstemmingsproces.
- IV. De omgeving waar dit voorliggende convenant op ziet is landzijdig bepaald door de grenzen van de gemeente Vlaardingen en waterzijdig door een kaart (bijlage 3) waarop het havengebied van Vlaardingen is aangegeven. Personen die in dit gebied wonen, worden hierna aangeduid als bewoners.
- V. De vigerende wettelijke kaders inzake R(uimtelijke)O(rdening) en de milieugebruiksruimte zijn leidend. Dit geldt tevens voor de vigerende vergunningen en beschikbare ontwikkelruimte.

C. AFSPRAKEN

Onderlinge transparantie tussen partijen

1. Partijen vinden het van belang dat er een goede onderlinge afstemming tussen partijen is. De ambitie is om zo wederzijds begrip en een vertrouwensband verder te vergroten.

Partijen kunnen elkaar onderling in een daartoe te organiseren periodiek overleg zowel op de hoogte stellen (indien gewenst) van voorgenomen, deelbaar en relevante besluiten als van ambities en (voorgenomen) acties. Zie hiervoor verder onder het kopje 'ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijk beleid'.

Burendialoog

2. Partijen vinden het van belang dat er een goed contact is met bewoners. In dat contact kunnen bewoners en partijen op een open manier met elkaar praten over elkaar opvattingen en de wederzijdse verwachtingen. De ambitie is om zo wederzijds begrip en een vertrouwensband op te bouwen. Daarom organiseert het secretariaat van de gemeente Vlaardingen jaarlijks 2 bijeenkomsten onder begeleiding van een voorzitter met als doel op transparante wijze relevante onderwerpen te bespreken die impact hebben op wonen, werken en de leefomgeving van de Rivierzone. Deelnemers aan het overleg zijn partijen en bewoners. Op verzoek van partijen kan tevens DCMR worden uitgenodigd om bij deze bijeenkomsten aanwezig te zijn. Voorbeelden voor onderwerpen op de agenda voor deze bijeenkomsten zijn:
 - a) Signalen uit en ontwikkelingen in de buurten
 - b) Haven, industrie of bedrijven informeren bewoners over ontwikkelingen die (mogelijk) van invloed zijn op de omgeving.
 - c) Evaluatie van de leefomgevingskwaliteit waaronder inzicht in de door DCMR verzamelde gegevens over de hinderklachten van de afgelopen tijd en de voortgang en effect van de maatregelen die in de onder overweging I genoemde bestemmingsplannen zijn beschreven
 - d) Gemeente Vlaardingen of de Provincie Zuid-Holland informeren bewoners over ontwikkelingen die mogelijk van invloed zijn op bewoners (zoals beleids- en woningbouwontwikkelingen in omgeving zoals bepaald onder B sub iv).

Informeren bewoners en huurders

3. Gemeente Vlaardingen zorgt ervoor dat bij de ontwikkeling van de woningbouw in de Rivierzone de potentiële kopers en (onder)-huurders van woningen door de marktpartijen optimaal worden voorgelicht over de milieu- en veiligheidsaspecten van hun toekomstige woonsituatie. De Gemeente Vlaardingen zal aan kopende partijen het kettingbeding dat als bijlage 4 bij dit convenant is gevoegd ter ondertekening voorleggen. Tevens zorgt zij ervoor kopers, en via kettingbedingen hun rechtsoptvolgers, en huurders door de te gebruiken koop- en huurcontracten op

de hoogte gesteld worden van de inhoud van dit convenant en van de milieu- en veiligheidsaspecten van hun toekomstige woonsituatie. Het kettingbeding is als bijlage 4 bij dit convenant gevoegd.

Protocol bij klachten

4. Er leven zorgen bij partijen dat een toename van klachten kan leiden tot een bijstelling van de milieugebruiksruimte. Voor DCMR zijn de bestaande vergunning en de vigerende voorschriften leidend. Op de website van DCMR staat in detail beschreven hoe DCMR met klachten omgaat. DCMR zal, indien gewenst, in de in dit convenant benoemde overleggen helderheid te bieden over hoe in de praktijk is en wordt omgegaan met klachten.

Onderdeel van de afspraak is ook dat een startsituatie wordt vastgelegd op basis waarvan ontwikkeling van aantal en soort klachten objectief kan worden gemonitord (bijlage 5).

Verkeersontsluiting

5. Verkeersontsluiting (bereikbaarheid over de weg) is door het haven, industrie en bedrijven geïdentificeerd als een onderwerp dat nu al problemen geeft en aandacht behoeft. Gemeente Vlaardingen heeft in het kader van de ontwikkeling van het gebied, zoals bedoeld onder artikel B sub iv, plannen ontwikkeld om een bijdrage te leveren aan het verminderen van de problematiek rond de verkeersontsluiting. Het streven van Gemeente Vlaardingen is om ervoor te zorgen dat de huidige problematiek na de realisatie van de nieuwbouw niet verergerd. Bedrijfsleven zou graag zien dat de situatie verbetert, ook met betrekking tot het belang van de (toekomstige) bewoners. Gemeente Vlaardingen en de betrokken partij(en) spreken af om de verkeersontsluiting en mogelijke oplossingen regelmatig te blijven bespreken en het effect van de voorgenomen maatregelen van Gemeente Vlaardingen te evalueren.

Ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijk beleid

6. Toekomstige aanpassingen van wet- en regelgeving en het beleid van bevoegde gezagen kunnen mogelijk leiden tot een bijstelling (neerwaarts en opwaarts) van milieu- en veiligheidsgebruiksruimte. Tevens kunnen aanpassingen/investeringen van haven, industrie en bedrijven in het kader van de energietransitie leiden tot bijstelling (neerwaarts en opwaarts) van milieu- en veiligheidsgebruiksruimte.
7. Partijen spreken af dat ze minimaal 1 keer per jaar bijeenkomen om vroegtijdig ontwikkelingen op het gebied van milieu- en veiligheidsgebruiksruimte te bespreken. Doel is om inzicht en transparantie creëren, elkaar beter te begrijpen, meer onderling vertrouwen te bouwen en onzekerheid te verminderen.
8. Gemeente Vlaardingen en Provincie zullen haven, industrie en bedrijventijdens deze bijeenkomst informeren over de omgevingswet (waaronder geluidproductieplafonds, omgevingsvisie, -programma en -plan, aandachtsgebieden), het proces van besluitvorming en momenten waarop haven, industrie en bedrijven invloed kan uitoefenen.
9. Gemeente Vlaardingen en Provincie zorgen ervoor dat een goede afstemming is tussen deze bijeenkomst en het RAK, Programma Havengeluid en omgeving en

NOVEX-gebied Rotterdamse Haven. Voortgang op deze initiatieven zal door hen worden gemonitord op mogelijke impact op de afspraken zoals vastgelegd in dit convenant.

10. Gemeente Vlaardingen en Provincie bespreken met haven, industrie en bedrijven tevens relevante ontwikkelingen op het gebied van hun eigen ruimtelijk beleid en hun initiatieven op het gebied van het verbeteren van de leefomgeving.
11. Haven, industrie en bedrijven kunnen tijdens deze overleggen relevante en deelbare (investerings)plannen en initiatieven bespreken met Vlaardingen en Provincie. Desgewenst en in onderlinge afstemming kunnen deze initiatieven ook in het overleg met de bewoners van het gebied, zoals bepaald onder B sub iv, erbij ingebracht worden.

Secretariaat

12. Ten behoeve van de uitvoering van dit convenant verzorgt Gemeente Vlaardingen het secretariaat. Via dat secretariaat verloopt de communicatie over de uitvoering van dit convenant en de planning van het in dat kader benodigde overleggen. Dit betreffen de overleggen tussen partijen en bewoners van het gebied zoals bedoeld onder artikel B sub iv en de overleggen van partijen voor het overleg zoals hierboven omschreven onder het kopje 'ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke beleid. Iedere partij wijst een contactpersoon voor de communicatie met dit secretariaat aan. Het secretariaat geeft de in het kader van dit convenant ontvangen informatie zo snel mogelijk door.

Communicatie

13. Bewoners van het gebied zoals bedoeld onder artikel B sub iv worden geïnformeerd over de halfjaarlijkse burendialoog bijeenkomsten. De wijze waarop dit zal gebeuren zal nog door partijen bepaald worden.

Governance

14. Het secretariaat zorgt ervoor dat partijen jaarlijks de voortgang van de activiteiten die onder dit convenant vallen evalueren en maakt een conceptverslag van dit evaluatiegesprek. Het conceptverslag wordt met een (ambtelijke) afvaardiging van de partijen besproken en na verwerking van de opmerkingen en akkoord van alle partijen vastgesteld. Mochten zich voor dit convenant relevante ontwikkelingen voordoen, dan kunnen bestuurlijke overleggen georganiseerd worden waaraan bestuurlijke afgevaardigden of directies van de partijen deelnemen.
15. De kosten voor de locaties van de bijeenkomsten, het secretariaat en (mogelijk) de voorzitter worden door partijen in natura gedragen.
16. Mochten er initiatieven ontstaan die partijen als onderdeel van dit convenant willen uitvoeren, dan is er de mogelijkheid om over met die initiatieven samenhangende incidentele kosten onderling afspraken te maken, zodat de initiatieven met een minimale vertraging uitgevoerd kunnen worden.
17. 2 keer per jaar komt er een ambtelijke werkgroep bij elkaar om afspraken en activiteiten die volgen uit dit convenant voor te bereiden en om uitkomsten van reeds uitgevoerde activiteiten te bespreken en evalueren.

18. Mocht uit de jaarlijkse evaluatie of uit de bijeenkomsten van bovenstaande ambtelijke werkgroep blijken dat aanpassingen van het convenant gewenst zijn, kan afgesproken worden om het convenant te actualiseren.
19. Deze overleggen (burendialoog en overleg over ruimtelijke ontwikkelingen) worden voorgezeten door een voorzitter (nader te bepalen onafhankelijk of een van de partijen). De rol van de voorzitter is om de overleggen te organiseren, de agenda af te stemmen en voor te bereiden en voor te zitten

Slotbepalingen

20. Dit convenant treedt in werking na ondertekening door alle partijen en zal lopen tot 5 jaar na de ondertekening. Partijen streven ernaar dan een aangepaste versie van voorliggend convenant in werking te laten treden.

D. DEFINITIES

Wat betreft hiërarchie staan wettelijk vastgelegde definities boven de definities zoals vastgelegd in dit convenant.

Bewoners:	individueen zie zijn ingeschreven in de gemeente Vlaardingen, zie ook bepaling B IV
Deelnemers:	de combinatie van Partijen en Bewoners
Leefomgevingskwaliteit:	de mate waarin een gebied voldoet aan de fysieke, sociale, en esthetische behoeften van de mensen die er wonen, werken of recreëren. Het begrip omvat zowel objectieve kenmerken van de omgeving als de subjectieve waardering ervan door gebruikers.
Milieugebruiksruimte:	de ruimte voor een bedrijf, activiteit of gebied om het milieu te belasten binnen bepaalde grenzen. Het gaat om de maximaal toegestane emissies, lozingen, geluid, en andere milieubelastende aspecten die onder wet- en regelgeving zijn toegestaan.
NOVEX-gebied Rotterdamse haven	Rijk en regio werken onder meer aan opgaven op het gebied van de

energie en grondstoffentransitie, stikstof en geluid. In het kader van NOVEX is een ontwikkelperspectief voor het gebied vastgesteld. Daarin staat opgenomen dat het bedrijfsleven mogelijk meer gebruiksruimte nodig heeft voor de energie- en grondstoftransitie. Het is nog niet duidelijk hoeveel extra ruimte nodig is en waar dat in het havengebied zal zijn. In het kader van NOVEX wordt dit door de overheden en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven verder uitgewerkt, inclusief afspraken hoe partijen hier draagvlak voor krijgen in de omgeving.

Omgevingsveiligheid

de mate waarin de fysieke leefomgeving veilig is voor mensen en de risico's op schade aan gezondheid, milieu en eigendommen als gevolg van menselijke activiteiten worden beheerst

Ontwikkeldruimte

de beschikbare ruimte binnen wettelijke grenzen voor het ontwikkelen of uitbreiden van activiteiten die invloed hebben op het milieu. Het geeft aan hoeveel milieubelasting nog mogelijk is zonder wettelijke normen te overschrijden.

Programma Havengeluid en Omgeving

In het Programma Havengeluid en Omgeving wordt voor de gehele Rotterdamse haven met alle relevante partijen gezocht naar een balans tussen een goede ruimtelijke ordening, de verdeling van geluidruimte en het toepassen van maatregelen.

RAK-overleg

Het RAK overleg richt zich met name op de voorbereiding op nieuwe initiatieven en elkaar vroegtijdig te informeren. Dit convenant is een nadere uitwerking van de afspraak van RAK -partners (zoals beschreven

	in artikel 12 van het RAK convenant) om elkaar ook na de uitvoering te blijven spreken en informeren over de impact van die initiatieven. Mogelijk vindt dit convenant opvolging in andere gebieden.
Ruimtelijk beleid	De plannen van de overheid voor het gewenste huidige en toekomstige gebruik van de ruimte in Nederland.
Startsituatie	de situatie betreft de soorten en aantallen hinderklachten voordat de nieuwe woningen gebouwd zijn
Visuele hinder:	een vorm van overlast of ongemak die wordt veroorzaakt door storende, ongewenste of onaantrekkelijke visuele elementen in de omgeving.

ONDERTEKENING CONVENANT WONEN, WERKEN EN LEEFOMGEVING RIVIERZONE

Aldus overeengekomen op XX 2025 te Vlaardingen,

Gemeente Vlaardingen
voor dezen,

wethouder B.T. Bikkers

Provincie Zuid-Holland
voor dezen,

gedeputeerde

Deltalinqs
voor dezen,

V. van der Chijs

Havenbedrijf Rotterdam N.V.
voor dezen,

B. Siemons

Bedrijven
voor dezen,

XXX

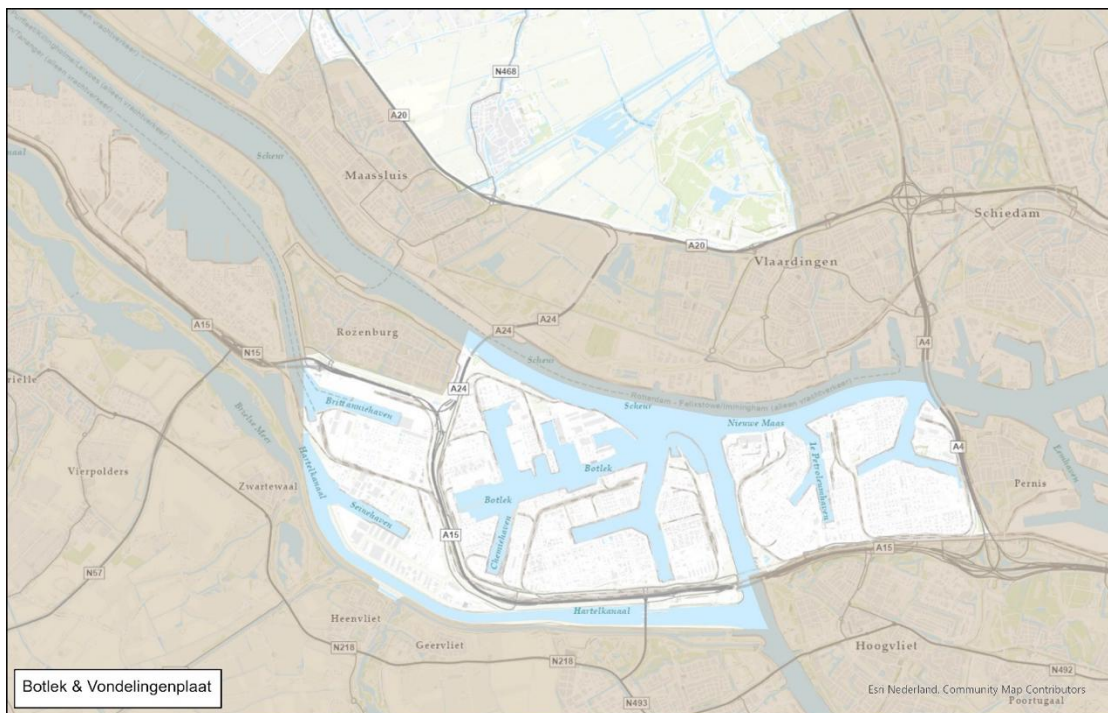
Bijlage 1 bij Convenant wonen, werken en leefomgeving Rivierzone: Ontwikkelgebied Rivierzone Vlaardingen



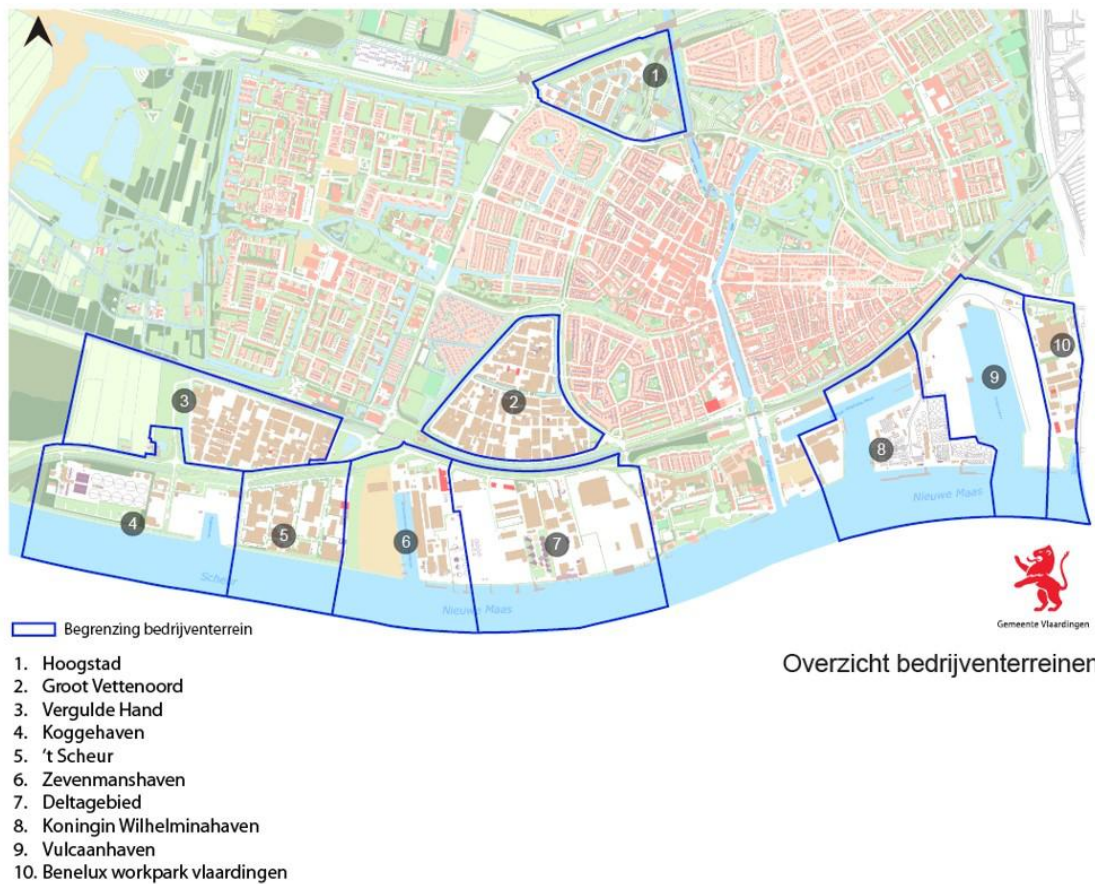
Toelichting stand van zaken bij ondertekening convenant:

- Projecten 2, 14 en 15 zijn onherroepelijke bestemmingsplannen
- Projecten 5 en 11 zijn in realisatiefase

Bijlage 2 bij Convenant wonen, werken en leefomgeving Rivierzone: havengebied Botlek en Vondelingenplaat



**Bijlage 3 bij Convenant wonen, werken en leefomgeving Rivierzone: bedrijventerreinen
havengebied Vlaardingen**



Bedrijventerreinen havengebied Vlaardingen zijn de nummers 4 t/m 10

Bijlage 4 bij Convenant wonen, werken en leefomgeving Rivierzone: kettingbeding

Als KETTINGBEDING op te nemen in koop- en huurcontracten:

Havenclausule

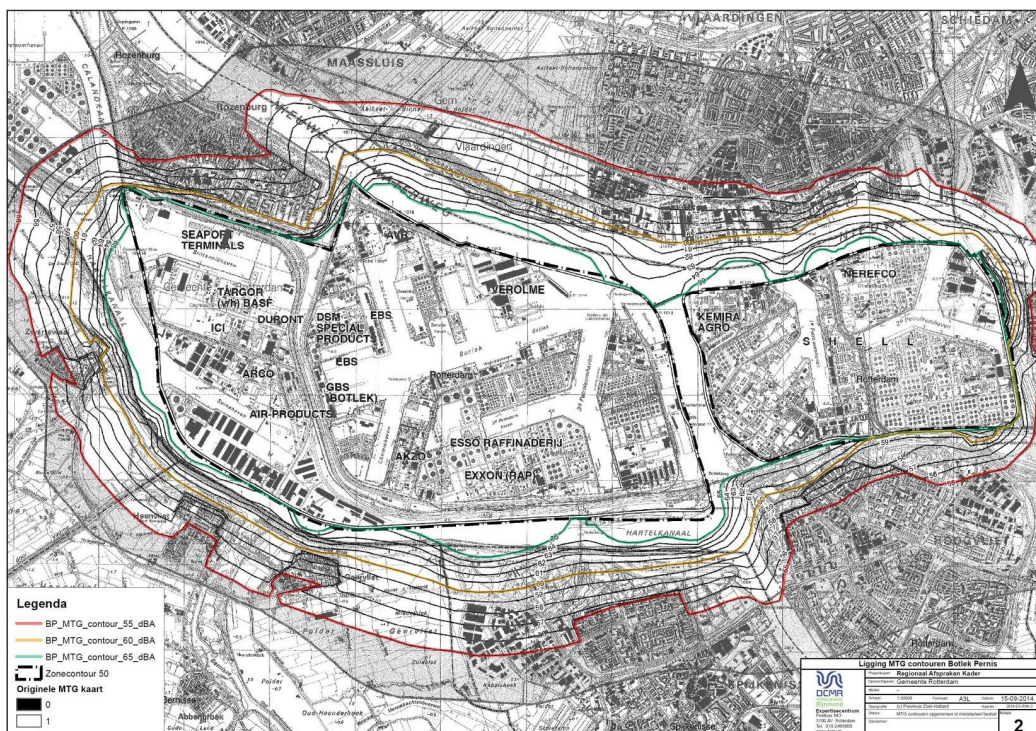
Voorts legt de Gemeente de navolgende verplichting op:

1. Koper is gehouden om de hierna volgende bepalingen onder a. tot en met d. bij wijze van kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding in elke akte van levering (Leveringsakte) of vestiging van een beperkt recht waarin het Verkochte wordt overgedragen dan wel in elke overeenkomst waarin het gebruik van het Verkochte wordt overgedragen op te leggen aan opvolgende eigenaren, beperkt gerechtigden dan wel gebruikers:
 - a. Het is Koper/gebruiker bekend dat het Verkochte in de nabijheid ligt van een industriële omgeving, zowel in Vlaardingen als in de Rotterdamse haven. De industriële omgeving aan Vlaardingse zijde ondergaat een transformatie tot een gemengd leefmilieu, waarin wonen en werken samengaan, binnen de wettelijke kaders die daaraan worden gesteld.
 - b. Koper/gebruiker is tijdig - vóór hij zijn definitieve beslissing over het verkrijgen van (het gebruik van) het Verkochte heeft genomen - door of namens de Gemeente dan wel haar rechtsopvolgers geïnformeerd over de consequenties van het wonen nabij industrie en in een gemengd leefmilieu en over de vormen van mogelijke hinder die daarvan uitgaan (zoals industrie- en verkeersgeluid, geur, stof, emissies en externe veiligheid, zelfs na het treffen van passende maatregelen in de te realiseren gebouwen en in de omliggende openbare ruimte.
Daarnaast heeft Koper/gebruiker tijdig - vóór hij zijn definitieve beslissing over het verkrijgen van (het gebruik van) het Verkochte heeft genomen - zich ook zelf voldoende bewust gemaakt van de mogelijke consequenties van het wonen nabij industrie en in een gemengd leefmilieu en over de vormen van mogelijke hinder die daarvan uitgaan (zoals industrie- en verkeersgeluid, geur, stof, emissies en externe veiligheid), zelfs na het treffen van passende maatregelen in de te realiseren gebouwen en in de omliggende openbare ruimte.
 - c. Koper/gebruiker accepteert bij dezen het risico en de gevolgen van het wonen nabij industrie en in een gemengd leefmilieu tot een bepaald niveau hinder met zich mee kan brengen, zelfs na het treffen van passende maatregelen, zoals omschreven in het bestemmingsplan, in de te realiseren gebouwen en in de omliggende openbare ruimte.
 - d. Als gevolg van de in lid c. bedoelde risico-aanvaarding zal Koper/gebruiker zijn recht op klagen, bezwaar en/of beroep als gevolg van de hinder in redelijkheid slechts kunnen inroepen als aantoonbaar en onderbouwd sprake is van een grotere hinder dan de uit de Omgevingsvergunning en het Besluit hogere grenswaarden voortvloeiende toelaatbare niveaus.
 - e. In zijn algemeenheid wordt hier verwezen naar het als **Bijlage** aan deze akte gehechte overzicht van de actuele geluidscontouren ten gevolge van industrie- en verkeersgeluid vanuit Botlek Pernis, die van invloed zijn op het gebied waarin het Verkochte is gelegen. Dit is exclusief het geluid van langsvarende schepen, Vlaardingse bedrijven en verkeer. Meer specifieke informatie over de in lid b. bedoelde, passende maatregelen die door Koper zijn getroffen ten behoeve van het

Verkochte, zal Koper aan degenen die het Verkochte van hem in eigendom, beperkt recht of in gebruik verkrijgen ter hand stellen.

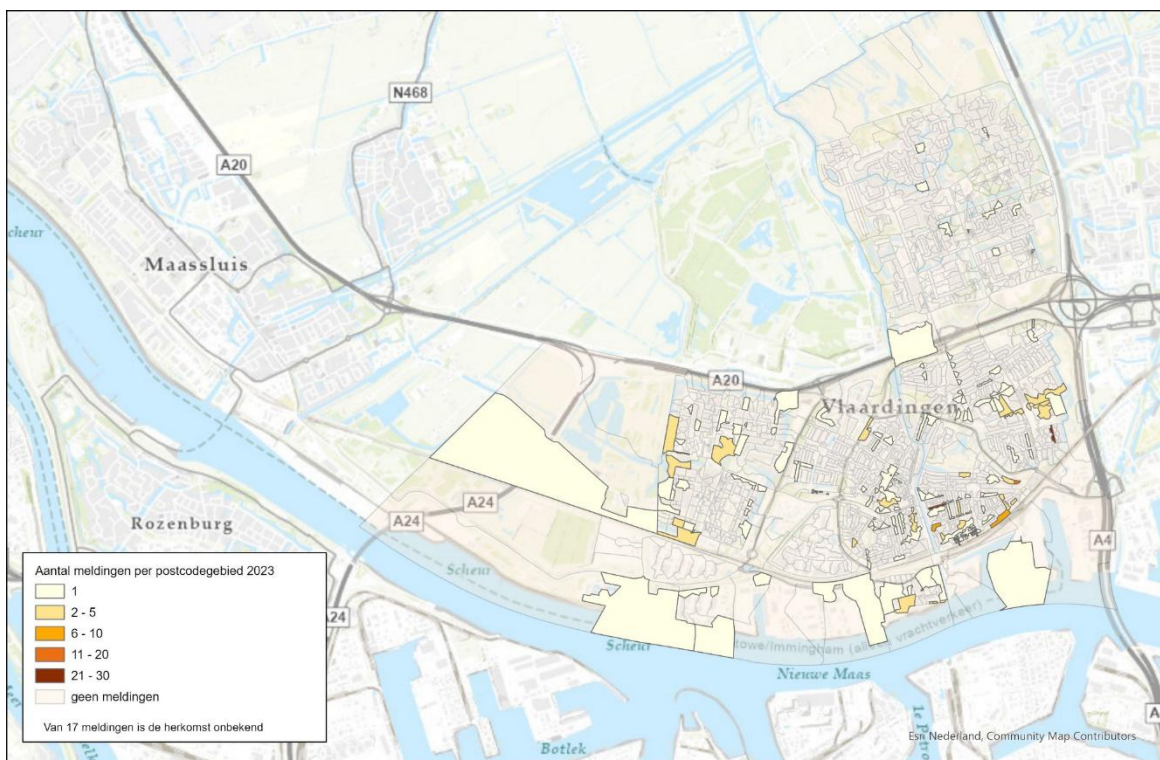
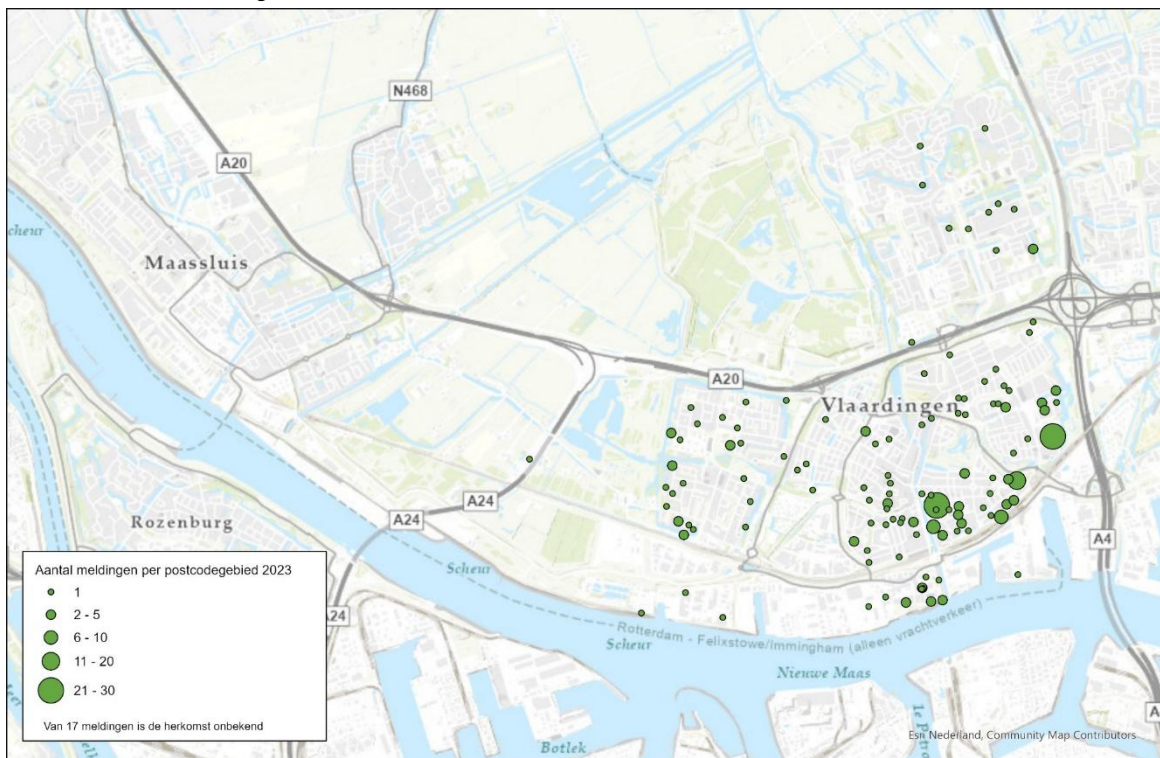
2. Koper verbindt zich hierbij jegens de Gemeente, die dit hierbij voor zich aanvaardt, de in lid 1 bedoelde bepalingen alsmede de onderwerpelijke bepaling (voor zover de inhoud en strekking van die bepalingen zich daar niet tegen verzetten) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en, in verband daarmee, om deze bepalingen in de Leveringsakte, in de akte van vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of in de (onderhandse of notariële) akte of overeenkomst van verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de definitie/naam van Koper door de van de nieuwe daartoe gerechtigde.
3. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming ten aanzien van het bepaalde in lid 2 wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de Gemeente een terstond opvorderbare boete verbeurd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming. Boetebedragen zullen worden ingezet ter verbetering/innovatie van de onderhavige industriële omgeving.
4. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de Gemeente en gedupeerde omringende bedrijven, op vergoeding van daadwerkelijk geleden schade te vorderen.
5. Iedere rechtsoptolger van Koper is verplicht van zijn rechtsoptolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is (zijn) en dat deze zijn (hun) rechtsoptolger(s) gelijke verplichtingen oplegt (opleggen) op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en).

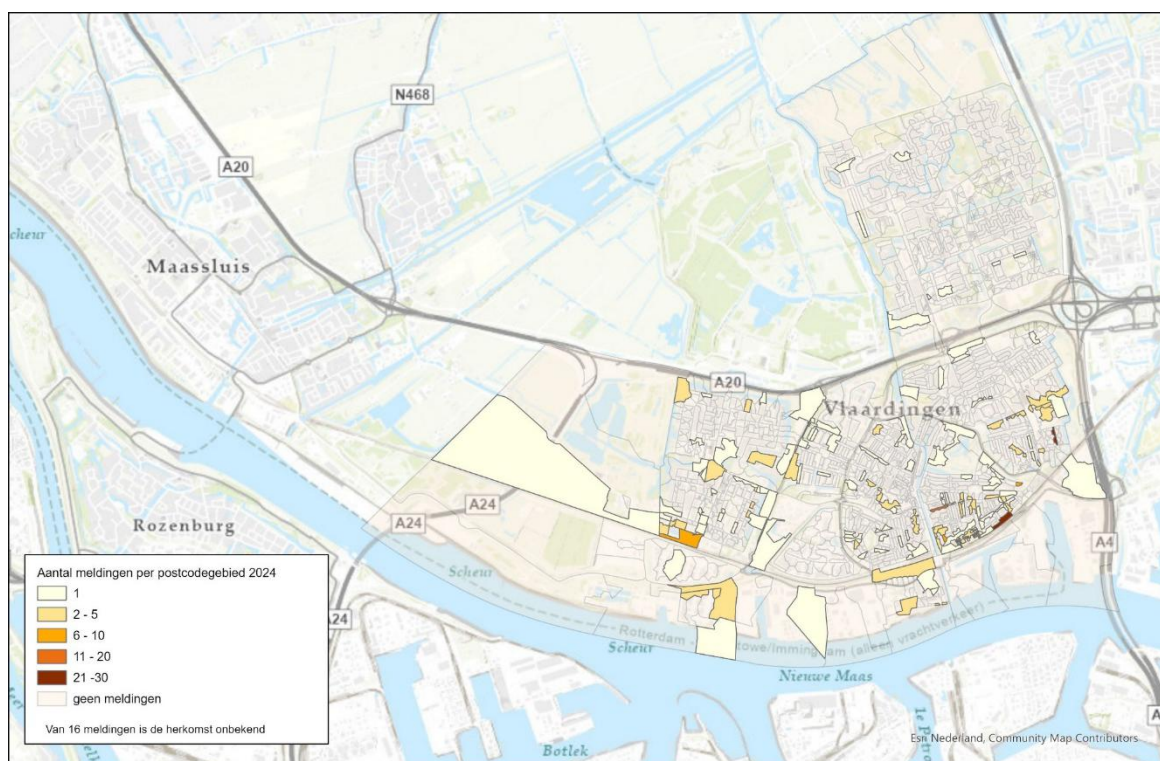
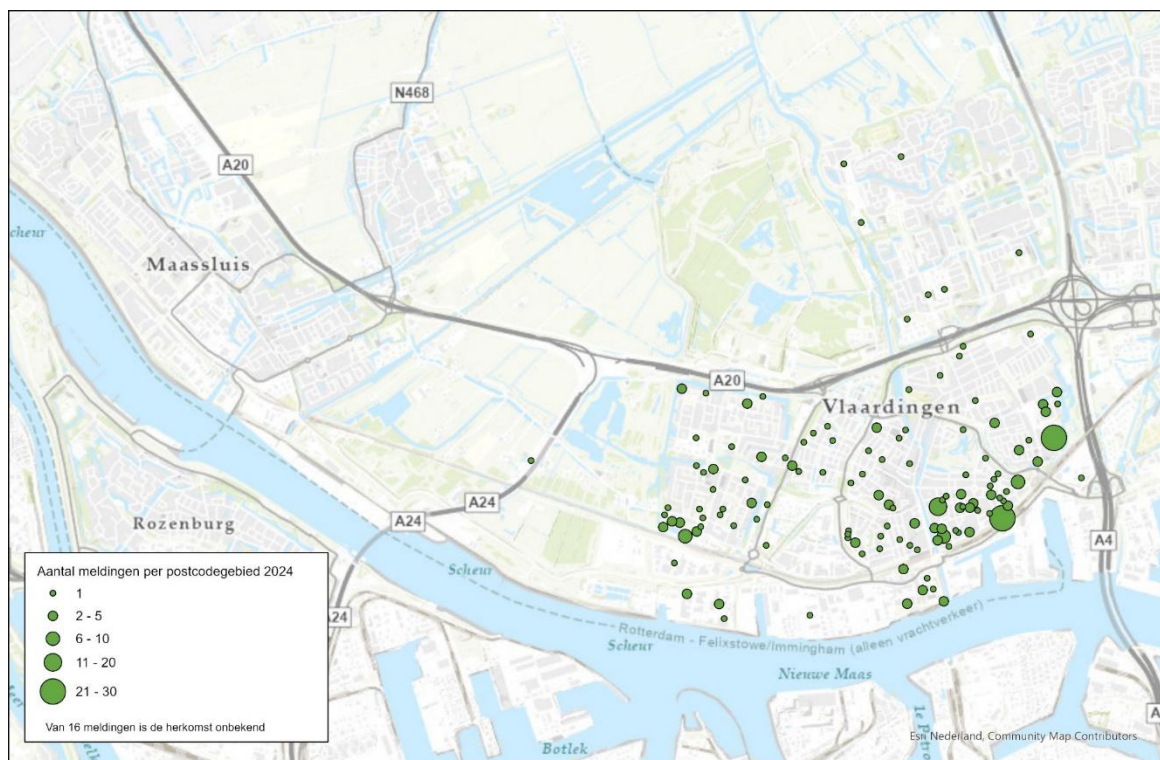
Bijlage bij kettingbeding



Bijlage 5 bij Convenant wonen, werken en leefomgeving Rivierzone: startsituatie aantal en soort klachten

Kaarten met locatie klagers in 2023 en 2024





Kaart met locatie vermoedelijke veroorzakers

