

Zevenkamp en Nesselande

Bestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen
Wilhelminakade 179

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

datum:
Vastgesteld d.d.: 6 maart 2014

Onherroepelijk d.d.: 19 november 2014

Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Gekozen planopzet	7
1.3 Ligging en begrenzing	7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.4 Beleid deelgemeente Prins Alexander	15
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	17
3.1 Ontstaansgeschiedenis	17
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	17
3.3 Stadsgezichten en Monumenten	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Huidig gebruik	21
4.3 Ontwikkelingen	22
4.4 Juridische planbeschrijving	25
Hoofdstuk 5 Water	27
5.1 Beleidskader	27
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	28
5.3 Huidige watersysteem	28
5.4 De wateropgave	31
Hoofdstuk 6 Milieu	36
6.1 Beleid	36
6.2 Milieu effectrapportage	36
6.3 Milieuzonering	37
6.4 Geluid	38
6.5 Luchtkwaliteit	40
6.6 Bodem	42
6.7 Externe veiligheid	43
6.8 Flora en Fauna	48

6.9	Hoogspanningsleiding	50
6.10	Duurzaamheid en energie	50
Hoofdstuk 7	Handhaving	52
Hoofdstuk 8	Financiële uitvoerbaarheid	53
8.1	Zevenkamp	53
8.2	Nesselande	53
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
9.1	Participatie	54
9.2	Vooroverleg	54
Bijlagen		57
Bijlage 1	Besluit Hogere Waarden	58
Bijlage 2	VRR-advies	64
Bijlage 3	Vaststellingsbesluit	73
Bijlage 4	Uitspraak Raad van State	104
Regels		111
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	112
Artikel 1	Begrippen	112
Artikel 2	wijze van meten	118
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	119
Artikel 3	Bedrijf - 2	119
Artikel 4	Bedrijf - 3	122
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	124
Artikel 6	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	125
Artikel 7	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	126
Artikel 8	Centrum	127
Artikel 9	Gemengd - 1	128
Artikel 10	Gemengd - 3	129
Artikel 11	Gemengd - 4	130
Artikel 12	Gemengd - 5	131
Artikel 13	Gemengd - 6	132
Artikel 14	Gemengd - 7	133
Artikel 15	Gemengd - 8	134
Artikel 16	Gemengd - 9	137
Artikel 17	Gemengd - 10	140
Artikel 18	Groen	141
Artikel 19	Maatschappelijk - 1	143
Artikel 20	Maatschappelijk - 2	144
Artikel 21	Recreatie - 1	145

Artikel 22	Recreatie - 2	146
Artikel 23	Recreatie - Jacht- en passantenhaven	147
Artikel 24	Recreatie - Nutstuin	148
Artikel 25	Recreatie - Volkstuin	149
Artikel 26	Sport - Sport- en speelterrein	150
Artikel 27	Tuin - 1	151
Artikel 28	Tuin - 2	153
Artikel 29	Tuin - 3	155
Artikel 30	Tuin - 4	157
Artikel 31	Tuin - 5	158
Artikel 32	Verkeer - Erf	159
Artikel 33	Verkeer - Garagebox	160
Artikel 34	Verkeer - Metro/sneltram	161
Artikel 35	Verkeer - Verblijfsgebied	162
Artikel 36	Verkeer - Wegverkeer	163
Artikel 37	Water	164
Artikel 38	Wonen - 1	165
Artikel 39	Wonen - 2	167
Artikel 40	Wonen - 3	168
Artikel 41	Wonen - 4	169
Artikel 42	Wonen - 5	170
Artikel 43	Wonen - 6	171
Artikel 44	Wonen - 7	173
Artikel 45	Wonen - 8	175
Artikel 46	Wonen - 9	177
Artikel 47	Wonen - 10	179
Artikel 48	Wonen - 11	181
Artikel 49	Wonen - 12	182
Artikel 50	Wonen - 13	185
Artikel 51	Wonen - 14	187
Artikel 52	Wonen - 15	189
Artikel 53	Wonen - 17	191
Artikel 54	Wonen - Bijzonder woongebouw	192
Artikel 55	Wonen - Woonwagenstandplaats	193
Artikel 56	Woongebied	195
Artikel 57	Leiding - Gas	197
Artikel 58	Leiding - Hoogspanningsverbinding	199
Artikel 59	Waarde - Archeologie - 1	201

Artikel 60	Waarde - Archeologie - 2	203
Artikel 61	Waterstaat - Waterkering	205
Artikel 62	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	206
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	207
Artikel 63	Antidubbeltelbepaling	207
Artikel 64	Algemene bouwregels	208
Artikel 65	Algemene afwijkingsregels	209
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	210
Artikel 66	Overgangsrecht	210
Artikel 67	Slotregel	211
Bijlagen behorend bij de regels		213
Bijlage 1	behorend bij Wonen - 3	214
Bijlage 2	behorend bij Wonen - 7	219
Bijlage 3	behorend bij Wonen - 10	220
Bijlage 4	behorend bij Wonen - 11	221
Bijlage 5	behorend bij Wonen - 13	228
Bijlage 6	behorend bij Wonen - 15	234
Bijlage 7	Bedrijvenlijst	235
Bijlage 8	Recreatielijst	242

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht gemeenten om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. De binnen het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn sterk verouderd en dienen geactualiseerd te worden.

1.2 Gekozen planopzet

Het accent in dit plan ligt op het planologisch bestendigen van de bestaande situatie en het vastleggen van enkele ontwikkelingen die niet binnen de vigerende bestemmingsplannen te realiseren zijn.

1.3 Ligging en begrenzing

Bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande ligt in de deelgemeente Prins Alexander.

De oostgrens van het bestemmingsplan is de gemeentegrens tussen Rotterdam en gemeente Zuidplas. Ter hoogte van de Groeneweg/Bostelweg ligt de bestemmingsplangrens op de gemeentegrens tussen de gemeente Rotterdam en de gemeente Zuidplas. De zuidgrens volgt globaal de A20 en is de gemeentegrens met Zuidplas en Capelle aan de IJssel. De westgrens ligt op de Capelseweg en het Schout Bontebalpad. Aan het einde van het Schout Bontebalpad volgt de bestemmingsplangrens de gemeentegrens met Zuidplas.

In 1994 is in een convenant afgesproken dat de gemeentegrens tussen Rotterdam en de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle (thans Zuidplas) ter hoogte van de Zevenhuizerplas wordt teruggelegd. In september 2011 hebben de gemeenteraden van Rotterdam en Zuidplas het herindelingsontwerp tot de grenscorrectie Zevenhuizerplas tussen beide gemeenten vastgesteld, de herindelingsregeling is in het najaar van 2012 door beide gemeenten vastgesteld. De gemeentegrens is op 1 januari 2013 aangepast.



Bestemmingsplangrens

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende vigerende bestemmingsplannen liggen binnen de bestemmingsplangrens en worden vervangen door het onderliggende bestemmingsplan 'Zevenkamp en Nesselande'.

Bestemmingsplan Zevenkamp, vastgesteld op 25-01-1079, onherroepelijk 16-09-1981(inclusief 5 uitwerkingen)

1^e herziening Zevenkamp, vastgesteld op 23-04-1981

2^e herziening Zevenkamp, vastgesteld op 10-03-1983

3^e herziening Zevenkamp, vastgesteld op 31-10-1985

4^e herziening Zevenkamp, vastgesteld op 22-02-2001

Bestemmingsplan Nesselande, vastgesteld op 14-01-1999, onherroepelijk 6-3-2002 (inclusief 39 uitwerkingen)

1^e partiële herziening Nesselande, vastgesteld 28-01-2010, onherroepelijk 17-12-2010

2^e partiële herziening Nesselande, vastgesteld 29-04-2010, onherroepelijk 05-01-2011

3^e partiële herziening Nesselande, vastgesteld 16-12-2010, onherroepelijk 10-6-2011

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van het Rijk gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid aangeven en de nationale belangen die met dat beleid worden behartigd proberen veilig stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft het Rijk de beschikking over nieuwe juridisch mogelijkheden. Het Rijk kan een bestemmingsplan opstellen, een zogenaamd rijksinpassingsplan. Daarnaast zijn er instrumenten die uitvoering van het rijksbeleid kunnen verzekeren zoals de bevoegdheid tot het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur (amvb) en het opleggen van aanwijzingen. De Rijksoverheid heeft naar aanleiding van de nieuwe Wro het document 'realisatie nationaal ruimtelijk beleid' opgesteld, waarmee zij voldoen aan de verplichting inzichtelijk te maken hoe de rijksbelangen zullen worden gerealiseerd. De rijksoverheid werkt daarnaast aan het opstellen van de Amvb ruimte.

2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Vastgesteld op 13 maart 2012

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

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

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

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

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

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

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

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

2.2.1 Provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"

Vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2010

In een provincie met 3,5 miljoen mensen en belangrijke economische clusters is de ruimte schaars. Zuid-Holland is een intensief gebruikt gebied met een strategische ligging op het natuurlijke kruispunt van internationale verbindingen. De lage ligging van Zuid-Holland en de ligging aan zee hebben invloed op de mogelijkheden om de beschikbare ruimte te benutten. Een gevarieerd landschap van delta, kust, rivieren en veenweiden in directe nabijheid van steden vormt een uniek decor. Dit biedt de provincie kansen om haar internationale concurrentiepositie uit te bouwen. De mens is daarin de bepalende factor. Zuid-Holland wil de inwoners nu en in de toekomst een goede en veilige woon-, werk- en leefomgeving bieden. Leefbaarheid, vitaliteit en diversiteit staan centraal om de dynamiek, creativiteit en innovatiekracht van de mensen in Zuid-Holland verder te laten bloeien.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De provincie werkt daarvoor samen met gemeenten en andere partijen. Ze doet dit vanuit een proactieve houding. De provincie stuurt op kwaliteit en functies. Dat kan zijn door te ordenen, programma's en projecten te ontwikkelen, onderzoek uit te voeren of te agenderen. Kaarten zijn een ruimtelijke weergave van doelstellingen en ambities. Meer dan voorheen stuurt de provincie op hoofdlijnen en zet zij in op vroegtijdige samenwerking. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. De provincie geeft het lokale bestuur ruimte bij de ruimtelijke inrichting en stelt daarvoor kaders. Hierbij zijn sturen op efficiënt ruimtegebruik, verbeteren van de verbindingen en samenhang tussen de gebieden naast versterken van de ruimtelijke kwaliteiten de uitgangspunten. Vandaar de titel "Ontwikkelen met schaarse ruimte". Dit vraagt om duidelijke keuzes. Deze zijn in de structuurvisie gemaakt op basis van de provinciale belangen. Het beleid geformuleerd in de structuurvisie is grotendeels consistent met het eerder geformuleerd beleid. Wel zijn nieuwe accenten gelegd of is de koers iets gewijzigd op basis van trends, ontwikkelingen en de sturingsfilosofie van de provincie.

De structuurvisie vervangt het interim-beleid voor de provinciale ruimtelijke ordening. Het interimbeleid

was gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), de streekplannen Zuid-Holland - Zuid (2000), -West (2003), -Oost (2003) en Rijnmond (2005), alle herzieningen en uitwerkingen daarvan, evenals de Nota Regels voor Ruimte (2006). De structuurvisie implementeert de beleidslijnen uit de Voorloper Groene Hart. Ook de gemaakte afspraken over de Zuidvleugel zijn nu in het ruimtelijk beleid verankerd.

2.2.2 Provinciale verordening "Ruimte"

Vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2010

De verordening Ruimte is een van de ruimtelijke instrumenten die de provincie Zuid-Holland heeft om het ruimtelijk beleid geformuleerd in de provinciale structuurvisie te realiseren. In de verordening is ook het deel van het ruimtelijk beleid opgenomen van het Rijk, dat middels de provinciale verordening doorwerkt op het gemeentelijk niveau.

2.2.3 Overig

Overige relevante documenten zijn:

- Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan
Deel a vastgesteld op 21 januari 2004 en deel b op 23 maart 2005 door Provinciale Staten
- Regionaal Verkeer- en Vervoersplan 2003-2020.
Vastgesteld op 17 december 2003 door de Regioraad

2.3 Gemeentelijk beleid

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden het zogenoemde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen.

Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedsbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden of een omgevingsvergunningprocedure voor doorlopen worden, door een initiatiefnemer.

2.3.1 Stadvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

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

2.3.2 Verkeer- en vervoersplan Rotterdam 2003-2020

Vastgesteld op 18 februari 2003 door de Rotterdamse gemeenteraad

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR). Het plan beschrijft de noodzakelijke ontwikkelingen in Rotterdam op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende 15 a 20 jaar. Rotterdam is onderdeel van de stedelijke regio die grofweg wordt gevormd door het gebied tussen het stadsgewest Haaglanden, Gouda en de Drechtsteden. Deze ZuidMeugel van de Randstad functioneert steeds meer als een samenhangend gebied van wonen, werken, winkelen en recreëren. Rotterdam heeft de ambitie en potentie om zich te ontwikkelen tot centrum van deze ZuidMeugel. Als wereldhaven heeft Rotterdam Europese uitstraling en is de stad een belangrijke kern in de Randstad. In Europees perspectief is het voor de economische concurrentiepositie van levensbelang dat de Randstad zich de komende jaren ontwikkelt tot een samenhangende Europese deltametropool. De mate van bereikbaarheid bepaalt of deze deltametropool levensvatbaar is. Verkeer en vervoer zijn succesfactoren in het realiseren van onze ambities. Een paar uitgangspunten zijn:

- We plaatsen haven en stad in het grotere verband van de regio en Europa;
- Mobiliteit mag: burgers moeten kunnen kiezen binnen de grenzen die schaarste aan geld en ruimte stellen;
- We baseren de vervoersstructuur op de ontwikkeling van stadsleefgebieden;
- De vervoersstructuur versteekt de stad als geheel en de economische centra;
- De gewenste economische ontwikkeling leidt tot groei van het autoverkeer; dit accommoderen en concentreren we op een beperkt aantal hoofdroutes;
- We investeren in verkorting van de reistijden en garanderen de gewenste rijsnelheden;
- We verleiden mensen gebruik te maken van de fiets en het openbaar vervoer als ze op meerdere plekken in de stad moeten zijn;
- De parkeervoorzieningen en de parkeertarieven vergroten zowel de bereikbaarheid als de leefbaarheid.

Het RVVP sluit nauw aan op het in 2003 vastgestelde Regionale Verkeer- en vervoersplan 2002-2020. Rotterdam legt het accent op een stapsgewijze invulling van het streefbeeld voor de langere termijn. In uitvoeringsprogramma's zullen projecten op een rij worden gezet voor de huidige en de volgende college periodes die volgen.

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

Vastgesteld op 16 mei 2002 door de Rotterdamse gemeenteraad

Op basis van de in de beleidsnota opgenomen wensen en aangeduide oplossingsrichtingen ten aanzien van de plaatsing van antennes, masten en apparatuurkasten en de verschillende gebieden die binnen de stad zijn te onderscheiden is dit beleid geformuleerd.

2.3.4 Horecanota Rotterdam

Vastgesteld op 3 juli 2012 door College van burgemeester en wethouders

Doel

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

Visie

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

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

High penalty" is een belangrijks uitgangspunt.

Stedelijke focusgebieden, algemene gebiedskaders en horecagebiedsplannen

Om (naast wat het bestemmingsplan nu toestaat) in de toekomst beter te kunnen sturen op welke horeca zich in een bepaald gebied kan vestigen, in het kader van het stimuleren van kwaliteitshoreca en waarborgen van leefbaarheid, worden gebiedsgerichte vestigingsvoorwaarden opgesteld. Om te kunnen komen tot gedegen vestigingsvoorwaarden in een gebied, die recht doen aan de ambities ten aanzien van de horecafunctie van de stad Rotterdam in zijn geheel, zijn een vijftiental stedelijke focusgebieden beschreven. De omschrijvingen van de focusgebieden geven de visie weer hoe deze gebieden zich afzonderlijk en in verhouding tot elkaar zouden moeten ontwikkelen om recht te doen aan de bovenlokale horecafunctie die in de stad gewenst is. Naast de visie op bovenlokale horeca en de ontwikkelrichting hiervan, is ook in zijn algemeenheid ten aanzien van de hoofdfunctie van gebieden gekeken wat de gewenste ontwikkelrichting is, waarbij onderscheid is gemaakt in 'woongebieden', 'gemengde woongebieden', 'publieksintensieve recreatiegebieden', 'bedrijventerreinen/industriegebieden/havengebied'. Bij inwerkingtreding van de horecanota gelden deze gebiedskaders als toetsingskader voor de vergunningverlening totdat de horecagebiedsplannen zijn vastgesteld. Deelgemeenten maken integrale vierjaarlijkse gebiedsplannen, waar het gebiedsplan horeca nu deel van uit gaat maken. In deze horecagebiedsplannen wordt per deelgemeente de horeca-ontwikkelrichting per buurt/straat/pand weergegeven.

Een logische wijze om via vestigingsvoorwaarden te sturen op kwaliteit en waarborging van de leefbaarheid zijn de Rotterdamse bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen bieden echter geen tot zeer weinig sturingsmogelijkheden voor kwalitatieve horeca. In bestemmingsplannen staan ruime omschrijvingen van de mogelijkheden om in bepaalde panden horeca te exploiteren. Tevens worden de plannen voor 10 jaar vastgesteld en is tussentijdse aanpassing niet gebruikelijk. Dit alles betekent dat gerichte planvorming, het stellen van vestigingsvoorwaarden ten aanzien van bepaalde exploitatie categorieën in bepaalde gebieden, op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Daarom worden horecagebiedsplannen opgesteld waarin de gewenste ontwikkelrichtingen voor horeca beschreven staat.

2.3.5 Evenementenbeleid

De regulering van evenementen vindt plaats via het evenementenbeleid (locatieprofiel) en de APV. Voor elk evenemententerrein van Rotterdam wordt een locatieprofiel opgesteld. Hierin staat informatie over fysieke kenmerken van de plek, over de omgeving en welke programmering past bij de locatie. Tevens kan daarin worden opgenomen hoeveel bezoekers men wenselijk vindt voor een locatie en of er draagvlak is bij omwonenden.

In het Rotterdams beleid ten aanzien van evenementen wordt onderscheid gemaakt tussen 0, A, B en C-evenementen. Afhankelijk van de activiteiten en de grootte van het evenement zijn risico's verbonden aan het organiseren ervan. Evenementen trekken vaak veel publiek of vereisen speciale maatregelen, zoals het afsluiten van een straat. Op basis hiervan wordt vooraf beoordeeld welke zaken en voorwaarden geregeld moeten worden om een evenement veilig en goed te laten verlopen.

Een 0-evenement is bijvoorbeeld een kleine straat- of buurtactiviteit. A-evenementen zijn ook kleinschalige activiteiten, waarbij de risico's iets groter zijn. Bijvoorbeeld door een groter bezoekersaantal of het afsluiten van een straat of waarbij de kans op overlast groter is. B-evenementen zijn bijvoorbeeld Culinesse en Leontien ladies ride en C-evenementen zijn hele grote stedelijke evenementen, zoals het Zomercarnaval of de Wereldhavendagen.

Voor het organiseren van evenementen is vervolgens een vergunning nodig op basis van de APV. Elke vergunning is maatwerk, per evenement wordt bekeken of deze past in het locatieprofiel, welke effecten te verwachten zijn op het gebied van het aantal bezoekers, geluid, verkeer, veiligheid etc. Op basis van deze gegevens worden voorwaarden gesteld aan de vergunning zodat de effecten aanvaardbaar blijven.

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

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

In 1992 hebben de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen te Valletta

(Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed ondertekend. Met het Verdrag van Malta is het streven vastgelegd naar onder meer:

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

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

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

2.3.7 Beleidsnota 'Collectie Rotterdam, Monumentenbeleid 2005-2008' en de Monumentenverordening Rotterdam 2010

Vastgesteld op 3 februari 2005 en vastgesteld op 30 januari 2010 door de Rotterdamse gemeenteraad.

In de beleidsnota Collectie Rotterdam, Monumentenbeleid 2005-2008 en de Monumentenverordening worden de bakens voor de toekomst van het Rotterdamse erfgoed uitgezet. Rode draad is de opvatting dat cultuurhistorie onlosmakelijk verbonden is met ruimtelijke kwaliteit en identiteit. De monumenten en beschermde stadsgezichten zijn de bewezen kwaliteiten van de stad en vertellen het verhaal van Rotterdam. Het monumentenbeleid van de gemeente Rotterdam is erop gericht de historische gelaagdheid van de stad te behouden voor toekomstige generaties en de kennis over de historische bebouwde omgeving te vergroten.

2.3.8 Duurzaamheid

- Rotterdam Climate Initiative
Dit programma zet zich in voor de halvering van de CO₂ uitstoot in 2025 ten opzichte van 1990 en gaat daarmee de klimaatverandering tegen
- Rotterdamse Energie Aanpak en Planning (REAP)
REAP is een ontwerptool- en -leidraad voor het energieuinig ruimtelijk ontwikkelen waarbij het komen tot een energie en CO₂ neutraal ontwerp het doel is
- Programma Duurzaam
In het Programma duurzaam is het uitgangspunt dat elke ruimtelijke verandering moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit gebeurt aan de hand van 10 opgaven
- Convenanten met projectontwikkelaars en met woningcorporaties m.b.t. energieuinig en duurzaam bouwen, ontwikkelen en renoveren: 'Samenwerkingsovereenkomst duurzaam ontwikkelen 2010'
- Aansluitplicht op warmtenet voor nieuwbouw (artikel 2.7.3a van de bouwverordening)

2.4 Beleid deelgemeente Prins Alexander

2.4.1 Gebiedsvisie Prins Alexander 2010 - 2014

Zevenkamp

In 2009 is in opdracht van de deelgemeente, dS+V en de woningcorporaties een wijkanalyse voor Zevenkamp gemaakt. In het rapport staat dat de wijk goed functioneert en op de onderzochte indicatoren boven het Rotterdamse gemiddelde scoort. Wel geeft het onderzoeksrapport aan dat in Zevenkamp enkele ruimtelijke opgaven zijn. Het gaat om vraagstukken betreffende het snippergroen, parkeertekorten en de inrichting van de buitenruimte. Het rapport geeft aan dat in Zevenkamp ook enkele sociaaleconomisch kwetsbare buurten zijn. In het rapport staan oplossingsrichtingen, aanbevelingen voor nadere inventarisaties en bevat de aanbeveling aan de corporaties terughoudend te zijn met het verkopen van hun bezit.

Nesselande

De ontwikkeling van de wijk Nesselande is vergesloopt. Binnen de diverse woongebieden kunnen de komende jaren nog ca 500 woningen worden gebouwd en kan het centrumplan worden voltooid.

Daarnaast vindt de verdere ontwikkeling plaats van het bedrijventerrein Nesselande dat plaats biedt aan bedrijven, kantoren en iedere mix daartussen. Daarnaast is op het terrein ook ruimte voor een horecaondernemer en perifere detailhandel. De oppervlakte van het nieuwe bedrijvenpark bedraagt 15 hectare en krijgt een indeling met zes aparte hoven. Dit geeft een heldere structuur waarin bedrijven eenvoudig te vinden zullen zijn. De locatie is zowel via de snelweg als met het openbaar vervoer goed bereikbaar; de metro bevindt zich op vijf tot tien minuten loopafstand. Vanaf NS-station Rotterdam Alexander rijden diverse bussen langs het bedrijventerrein.

Door de ligging van de wijk aan de Zevenhuizerplas zijn er tal van mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen. Het strand en de boulevard zijn reeds gerealiseerd. Overige recreatieve voorzieningen worden met name geconcentreerd in het Oeverpark. Het Oeverpark ligt aan de Zevenhuizerplas. Er wordt een combinatie van openbaar park, indoorrecreatie, een jachthaven en een teleskibaan gerealiseerd. De Kosboulevard verbindt de verschillende activiteiten in het Oeverpark. In het meest westelijke deel is ruimte gereserveerd voor outdoor recreatie en is een onderkomen voor de scouting gerealiseerd.

2.4.2 Horecagebiedsplan Prins Alexander 2012-2014

De belangrijkste doelstellingen uit het horecagebiedsplan zijn, concentratie van horecavoorzieningen in of nabij voorzieningencusters, beschermen van het woon- en leefklimaat en het geven van een kwaliteitsimpuls.

Zevenkamp

Voor de wijk Zevenkamp bestaat de ambitie dat het Winkelcentrum Ambachtsplein wordt gemoderniseerd en dat wordt meegewerkt aan verbouwplannen en aan het verbeteren van de openbare ruimte. De aantrekkelijkheid en levendigheid van het Ambachtsplein is gebaat bij meer detailhandelgerelateerde horeca zoals een lunchroom, cafetaria of een restaurant. In de woongebieden van Zevenkamp is de gewenste ontwikkeling gericht op consolidatie.

Nesselande

Voor de badplaats Nesselande is de opgave om zowel bewoners een prettige leefomgeving te bieden, voor bezoekers een aantrekkelijk recreatiegebied te creëren en om (horeca)ondernemers de ruimte te geven hun onderneming zo succesvol mogelijk te maken.

Het is de ambitie om in Nesselande gericht te ontwikkelen. In het winkelcentrum Nesselande, op het bedrijventerrein, het Landgoed, de Zevenhuizerplas/Kosboulevard is horeca toegestaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat in dit bestemmingsplan horeca op de Pier/Kretalaan (wel opgenomen in het horecagebiedsplan) niet langer wordt toegestaan.

In de woonwijken is geen horeca toegestaan.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het van oorsprong moerassige veengebied is vanaf de vroege middeleeuwen langzamerhand door de mens in cultuur gebracht. Eerst ontstonden door ontginning en ontwatering landbouwperceeltjes, later werden door turfwinning en vervening grote plassen gevormd. Vanaf de 18e eeuw werden deze veenplassen bedijkt, drooggemalen en ontgonnen. Het gebied van Nesselande maakt deel uit van twee polders: de Eendragtspolder en de Prins Alexanderpolder, die respectievelijk in 1753 en 1874 werden drooggelegd. De polders vormen aparte waterstaatkundige eenheden. Met de inpoldering is in de Eendragtspolder het blokvormige verkavelingspatroon voor de vervening hersteld. De Wollefoppenweg en de weg langs de Ringvaart zijn oude wegen, die in de loop der tijd verder bebouwd werden. In de Prins Alexanderpolder is een nieuwe ruimere verkaveling opgezet, die beter aansloot bij de gewenste perceelbreedtes van de boerenbedrijven in die tijd. Het plangebied bevindt zich op de overgang van het restveengebied in het zuiden en het oude zeekeilandschap in het noorden. In de 20ste eeuw verstedelijkt het gebied rond Nesselande, aan de westzijde van Nesselande groeit de stad Rotterdam door uitbreidingswijken in de Prins Alexanderpolder; Het Lage Land, Ommoord, Oosterflank en als voorlopige grens in de jaren tachtig Zevenkamp. Aan de zuidzijde groeiden Rotterdam en Capelle aan den IJssel aan elkaar. Het Rottemereengebied wordt vrijgehouden van stedelijking en in fasen ingericht als recreatiegebied. De Zevenhuizerplas, gegraven voor de ophoging van Schollevaar, Oosterflank en Zevenkamp, heeft een recreatieve bestemming. Oud Verlaat blijft een kleine kern ten zuidwesten van de Zevenhuizerplas.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

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

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

3.2.2 Landschaps- en bewoningsgeschiedenis

Het bestemmingsplangebied maakte oorspronkelijk deel uit van een veengebied. Het veen werd gevormd vanaf ongeveer 5000 voor Christus tot in de Middeleeuwen. Vanaf de 10de-12de eeuw is het veen ontgonnen voor akkerbouw en veeteelt. Het gaat om een strookvormige verkaveling met boerderijen gegroepeerd in bewoninglinten. In het zuidwestelijk deel van het plangebied bevond zich in het veengebied al vroeg een ondiep meer, het IJsselmeer. Of dit een natuurlijk meer is of een door vroege turfwinning ontstane plas is niet duidelijk. Vooral in de 17de tot 19de eeuw werd in het gebied uitgebreid turf gestoken. Uiteindelijk veranderde vrijwel het hele plangebied in een plassengebied, met alleen nog enkele stroken veen ter plaatse van oude kades en bewoninglinten. Het plassengebied werd in stappen bedijkt en drooggemalen. Ten noorden van de Wollefoppenweg (de vroegere Huismanskade) maakte het plangebied deel uit van de Eendrachtspolder (1762 definitief drooggemaakt). Het gebied ten zuiden van de Wollefoppenweg werd opgenomen in de Alexanderpolder (circa 1874 gereedgekomen). De Ringvaart aan de oostzijde van het plangebied hoort oorspronkelijk bij de ten oosten van het plangebied gelegen Zuidplaspolder. De meeste stroken restveen werden na de droogmakingen alsnog grotendeels afgegraven voor turfwinning, uitgezonderd vermoedelijk de Huismanskade (het tracé van de huidige Wollefoppenweg) en de strook met de Ringvaart aan de oostkant. In de veenrestanten kunnen bewoningssporen en vondsten aanwezig zijn, vooral uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd.

Na de droogmaking van de plassen werd in het gebied weer landbouw uitgeoefend, tot het graven van de Zevenhuizerplassen voor zandwinning en de bouw van de wijken Zevenkamp en Nesselande. Door het verdwijnen van het veen liggen nu over het algemeen de oude prehistorische landschapselementen aan of dicht onder het oppervlak van de diep gelegen polders. Wel heeft ten behoeve van de nieuwbouw in grote delen van het gebied ophoging plaatsgevonden met een pakket zand van minimaal circa 1 meter dikte.

In het plangebied is onder de moderne ophogingen een dun pakket lagunaire klei- en zandafzettingen aanwezig, waar fijnvertakte geulpatronen in zijn gekarteerd. Het pakket werd afgezet in de periode direct voorafgaand aan de veenvorming. Het lagunaire landschap lijkt niet door de mens te zijn geëxploiteerd.

In de ondergrond zijn fossiele rivierlopen (stroomgordels, Afzettingen van Gorkum) van tenminste twee generaties gekarteerd, te dateren in de periode circa 7000 tot 5000 voor Christus. Op een diepte van circa 10 meter beneden NAP bevindt zich een brede stroomgordel, die van noordoost naar zuidwest door het plangebied loopt. In het uiterste noordoosten bevindt zich bovendien een wat jongere stroomgordel waarvan de bovenkant zich op circa 7 tot 8 m beneden NAP bevindt. De stroomgordels, die mogelijk fijne vertakkingen in het hele plangebied hadden, kunnen aantrekkelijke verblijfplaatsen hebben gevormd voor de mens in het Mesolithicum en het begin van het Neolithicum.

In het uiterste zuidwesten van het plangebied zijn in de diepere ondergrond rivierduinafzettingen aanwezig. De toppen van deze afzettingen (donken) kunnen in het Mesolithicum als woonplaats zijn benut.

3.2.3 Archeologische verwachting

Gelet op het voorgaande kunnen onder de moderne ophogingen in het plangebied archeologisch waardevolle bewoningssporen en vondsten worden aangetroffen uit het Mesolithicum (8000-5300 voor Christus) en het begin van het Neolithicum (5300-2000 voor Christus). Er is een kleine kans dat in de restveenstroken van onder meer de Wollefoppenweg en de Ringvaart relictten uit de IJzertijd, de Romeinse tijd, de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aanwezig zijn.

De archeologische verwachting geldt uitsluitend voor het bodemtraject dieper dan 1 meter beneden het maaiveld. De bovenlaag bestaat uit opgebrachte grond ofwel is al verstoord door activiteiten van de mens na het droogmaken van de polders.

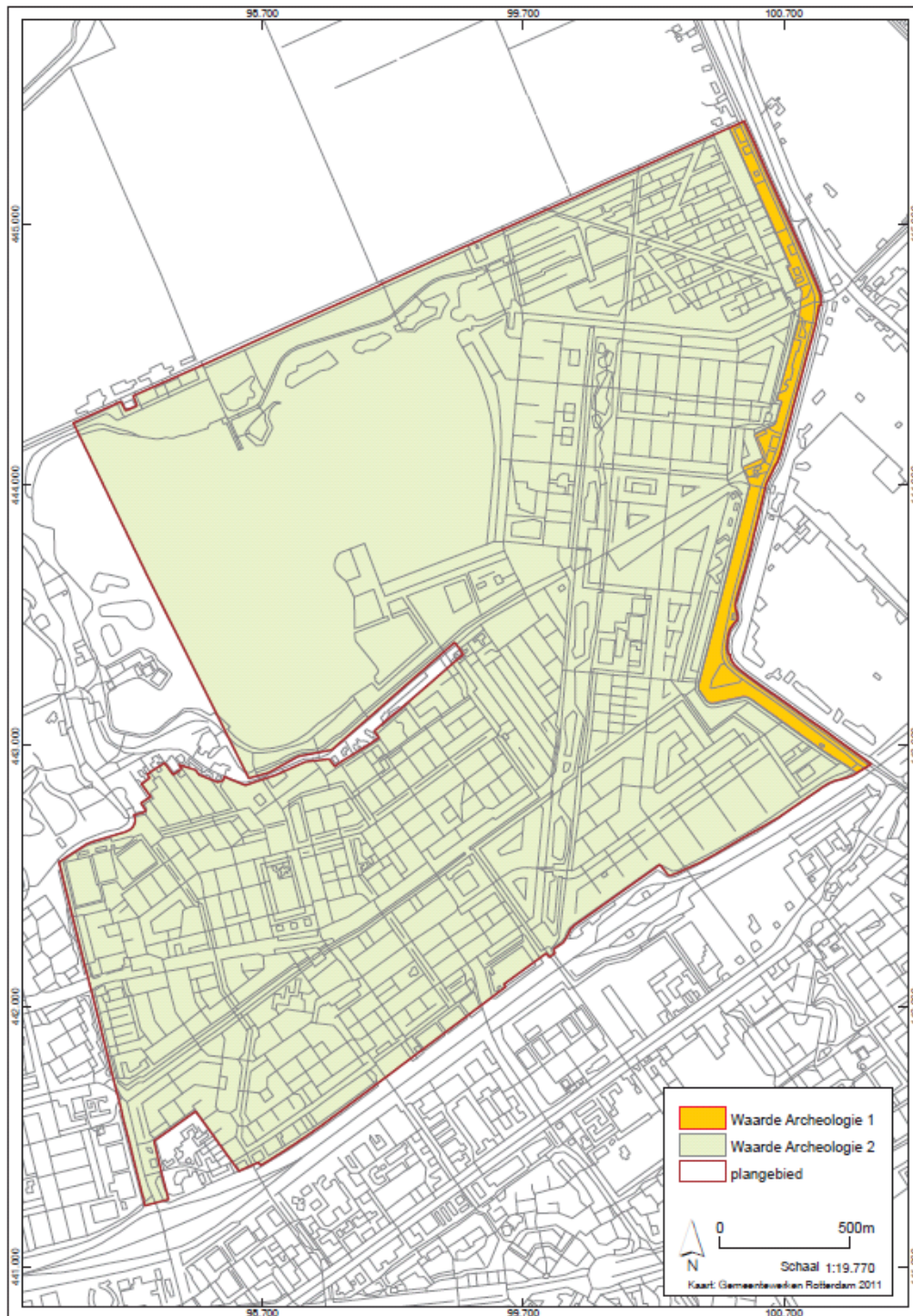
3.2.4 Aanbevelingen

Waarde - Archeologie - 1

Voor de strook restveen langs de Ringvaart (Waarde - Archeologie - 1) geldt een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 vierkante meter beslaan.

Waarde - Archeologie -2

Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie - 2) geldt een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.



Overzicht welk archeologieregime waar geldt

3.3 Stadsgezichten en Monumenten

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd zoals bijvoorbeeld beschermde stadsgezichten en monumenten.

Het plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied liggen geen beschermde stadsgezichten, monumenten en/of beeldbepalende objecten.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

De wijken Zevenkamp en Nesselande liggen naast elkaar maar ze zijn in verschillende perioden gebouwd waardoor de inrichting van de wijken verschillend is. Hieronder wordt de huidige situatie beschreven. Buiten een paar kleine ontwikkelingen wordt voornamelijk de huidige situatie in de wijken in dit bestemmingsplan vastgelegd.

4.2 Huidig gebruik

Zevenkamp

De locatie van Zevenkamp was één van de diepste polders van Nederland en werd in 1978 Rotterdams grondgebied. De Zevenhuizerplas werd uitgegraven en met de zo verkregen grond werd het polderlandschap opgespoten, waardoor het mogelijk werd om de slappe ondergrond te bebouwen. In 1979 werden de eerste woningen gebouwd.

Zevenkamp is een woonwijk uit 1970/1980. De woonwijk heeft een gevarieerd woningaanbod van ongeveer 7000 woningen waar veel verschillende bevolkingsgroepen wonen. Er zijn weinig beeldbepalende gebouwen. De helft van alle woningen zijn eengezinswoningen.

De opzet van de wijk is helder. Er zijn vier buurten die gescheiden worden door groen en water en verbonden door een ontsluitingsweg. De Ommoordse Tocht is als hoofdwatergang gehandhaafd. Midden in de wijk ligt het winkelcentrum Ambachtsland. Het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid van de wijk is goed.

Nesselande

In 1995 zijn de weidegronden waarop de Vinex-wijk Nesselande is gebouwd door de omliggende gemeenten overgedragen aan Rotterdam. Hierop is in 2000 gestart met het bouwen van de woonwijk Nesselande en het bouwen duurt nog voort. Ook in Nesselande is de bodem opgehoogd met zand uit de Zevenhuizerplas die daardoor in omvang verdubbelde.

Nesselande kent een paar belangrijke structuurbepalende elementen. De hoogspanningsleiding waaronder de metro is aangelegd en de lintbebouwing van de oorspronkelijke wegen in en om het gebied.

Nesselande is het eindpunt van de metro. In het verlengde van de laatste halte is ruimte gereserveerd in om in te toekomst de metro door te kunnen trekken richting Zuidplas en Zoetermeer. Deze ruimte is in het bestemmingsplan bestemd voor 'Groen' en 'Water' in de vorm van het Rietveldpark en het Waterwijkpark.

Nesselande beschikt momenteel over circa 4300 woningen, drie parken, een winkelcentrum, scholen en overige voorzieningen. In 2005 is de metro doorgetrokken en het nieuwe eindpunt bevindt zich vlakbij de boulevard, het winkelcentrum en het strand aan de Zevenhuizerplas.

Nesselande is hoofdzakelijk ingevuld met woningen waarvan het grootste deel eengezinswoningen zijn. Langs de belangrijkste verkeersroutes zijn voorzieningen als basisonderwijs, kinderopvang en combinaties van wonen en werken toegestaan. Aan de randen van de wijk is steeds zorgvuldig bekeken hoe de nieuwe wijk goed kan aansluiten met het omringende gebied. Hier en daar staat hoogbouw.

Waterwijk is het noordelijkst gelegen deel van Nesselande. De locatie maakt enerzijds deel uit van de nieuwe wijk maar is anderzijds onderdeel van het natuurlijke landschap rondom Nesselande. De dichtheid waarin wordt gebouwd ligt daarom lager dan elders in de wijk. De woningen beschikken over een eigen kavel omringd met water. De woningen zijn voornamelijk particulier ontwikkeld.

Het centrum is het hart van Nesselande en de schakel van het woongebied met de recreatieplas. Door deze functie en door de koppeling met de metro ontsluiting krijgt het centrum een intensief woon- en

voorzieningen programma met een wijkoverstijgend, recreatief karakter. De centrum functies bevinden zich op de begane grond, met name in langs de boulevard. Daarboven wordt gewoond in hoogbouw tot zo'n 20 lagen.

Parallel aan de A20 ligt het bedrijventerrein dat een functie heeft voor lokaal en regionaal verzorgende bedrijvigheid. De zichtbaarheid vanaf de snelweg wordt gewaarborgd door integratie van bebouwing en de geluidswal.

In Nesselande liggen twee oude linten met veel oorspronkelijke bebouwing, de Wollenfoppenweg en de Ringvaart (Zuideinde, Groeneweg, Bermweg, Onderweg en de Bostelweg). De Ringvaart is de ontginningsbasis geweest van de omliggende polders, nadat het gebied in de tweede helft van de 19e eeuw is drooggemalen. De Wollefoppenweg loopt van Oud Verlaat tot aan de Ringvaart. Het is een zeer afwisselende weg, die langs het recreatiegebied rond de Zevenhuizerplas, het Wollefoppenpark en de aangrenzende bebouwing voert. De kavels worden voornamelijk in beslag genomen door woningen en bedrijven. Als langzaam verkeersroute is de Wollefoppenweg een belangrijke schakel tussen de stad en het buitengebied. Beide wegen hebben een aantal ruimtelijke en functionele kwaliteiten, die als waardevol worden beschouwd. Ze bevatten een aantal panden, die vanwege hun historie of verschijningsvorm behouden zouden moeten blijven. Dit betekent echter niet dat er geen veranderingen kunnen plaatsvinden. Om zoveel mogelijk aan te sluiten op het oorspronkelijke karakter geldt als uitgangspunt dat de ruimtelijke opbouw van dient te worden behouden, aangaande dichtheden, bouwhoogtes, rooilijnen en de verkavelingsrichting.

Het Oeverpark ligt centraal ten opzichte van het omringende woongebied en is goed bereikbaar met de auto en met de metro. Dit park aan de Zevenhuizerplas heeft een openbaar karakter en door de invulling zal het aantrekkelijk zijn voor de hele regio. Het is een combinatie van openbaar park, indoor- en outdoorrecreatie, een jachthaven en een teleskibaan. De Kosboulevard verbindt de verschillende activiteiten in het Oeverpark. Langs de boulevard ligt de skatebaan. In het meest westelijke deel is ruimte gereserveerd voor een hotel.

4.3 Ontwikkelingen

In het nieuwe bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt die op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan werden.

Zevenkamp

Sportcomplex Nieuwemeer

In de wijk Zevenkamp wordt de bestemming van locatie Sportcomplex aan de Nieuwemeer in het bestemmingsplan verruimd.

De zone langs de A20 is met de 3^e herziening van het bestemmingsplan Zevenkamp (in 1985) gewijzigd van de bestemming 'Sport en bedrijvigheid' naar de bestemming 'Bedrijven, uit te werken'.

De bedrijfsbestemming is (nog) niet gerealiseerd. Om tegemoet te komen aan de wens om deze locatie flexibel te kunnen gebruiken, is in dit bestemmingsplan de bestemming verruimd, zodat naast 'bedrijven' ook 'sport' en 'maatschappelijke voorzieningen' mogelijk worden, wel met de beperking dat het geen maatschappelijk voorzieningen mogen zijn die gevoelig/kwetsbaar zijn voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Locatie de Aar:

Aan de Aar, tussen de Ommoordse Tocht en de Lutter ligt een grasveld. In de eerste uitwerking van het bestemmingsplan "Zevenkamp" is het deel van de locatie dat dicht tegen het water van de Ommoordse Tocht ligt, bestemd voor bijzondere doeleinden en woningbouw tot een maximum hoogte van 15 meter. Omdat de locatie via de Ommoordse Tocht en Lutter, een voet- en fietspad, niet gemakkelijk ontsloten kan worden, is met dit bestemmingsplan besloten om de potentiële bouwlocatie dicht naar de Aar te verschuiven. De bestemming wordt 'wonen' tot maximaal 3 lagen zodat de bebouwing goed past bij de bestaande woningbouw aan de Aar.

Nesselande

Locatie Brandingdijk

Op de locatie op de hoek Brandingdijk en Zuideinde is een bestemming opgenomen waarin het realiseren van woningen en kantoren (uitsluitend op de begane grond, met een bvo van maximaal 200 m² per vestiging) mogelijk gemaakt wordt. De maximale bouwhoogte is 11 meter, gemeten vanaf NAP -3,50 meter.

Deze locatie had eerder de bestemming 'water', maar doordat de risicozones van het naastgelegen benzinestation zijn versmald, is het mogelijk om op deze locatie boven genoemde bestemmingen te realiseren.

Locatie Noorderstrand

Op de locatie Noorderstrand worden rondom de Kretalaan woningen mogelijk gemaakt. Het beoogde woningtype is grondgebonden eengezinswoningen (maximaal 45), een kleinschalig appartementengebouw (maximaal 25) is ook mogelijk. De bestemmingsvlekken zijn gescheiden door open zones zodat bestaande woningen langs de Siciliboulevard uitzicht blijven houden op de Zevenhuizerplas en het omringend groen. Tussen bebouwing en buitenruimten in de drie zuidelijkste bestemmingsvlekken dient de zichtlijn minimaal 25 meter breed te zijn. De ruimte tussen de verschillende bestemmingsvlakken is op de verbeelding 20 meter zodat er nog enige flexibiliteit mogelijk is waar de bebouwing precies in de bestemmingsvlek komt. In de regels van dit bestemmingsplan is de eis van een zichtlijn van minimaal 25 meter opgenomen. Naast het strand komt een wandelpromenade te liggen die aansluit op de bestaande promenade langs het winkelcentrum en het strand. De promenade eindigt aan de noordzijde van het Noorderstrand in een openbaar plein met zicht op de plas en de eilanden van Waterwijk. Voor de windsurfers wordt een voorziening gemaakt met parkeergelegenheid nabij het water.



Indicatieve kaart ontwikkeling Noorderstrand uit de Randvoorwaardennota en welstandsparagraaf Noorderstrand van 27 mei 2013

De bouwlekken 1, 2 en 3 zijn bedoeld voor strandwoningen. Het bebouwingspercentage per bouwlek is maximaal 80%, de maximale bouwhoogte voor bouwlek 3 is 11,5 meter vanaf peil NAP -3,45 meter. Voor de bouwlekken 1 en 2 is de maximale bouwhoogte 9 meter, gemeten vanaf peil NAP -3,45 meter.

Bouwlek 4 is bedoeld voor kadewoningen en/of een appartementengebouw. Het bebouwingspercentage is maximaal 60%, de maximale hoogte van eengezinswoningen is 10 meter, de maximale hoogte van een appartementengebouw is 16 meter, vanaf peil NAP -3,45 meter.

De bouwlekken 5, 6 en 7 zijn bedoeld voor steigerwoningen, het bebouwingspercentage is maximaal 25% voor de bouwlekken 5 en 7 en maximaal 30% voor vlek 6, de maximale hoogte is 8,5 meter vanaf peil NAP -5,20 meter.

Locatie Landgoed

In het Waterwijkpark in het noorden van Nesselande is een locatie aangewezen waar 'woningen', 'maatschappelijke voorzieningen' en, daaraan ondergeschikt, 'horeca' wordt toegestaan. Verder wordt mogelijk gemaakt dat een gedeelte van het Waterwijkpark kan worden gebruikt voor het uitoefenen van stadslandbouw.

Locatie Zuideinde Noord

Eerdere plannen om hier woningbouw mogelijk te maken zijn gestrand doordat er nog een agrarisch bedrijf aanwezig was. Op verzoek van dit bedrijf heeft een omzetting plaatsgevonden van agrarische

bestemming naar woningbouw. Zodra dit bedrijf niet meer actief is kunnen de oorspronkelijke plannen, die aansluiten bij de rest van de beouwing langs het Zuideinde en de Reinier Rondhorstdijk worden gerealiseerd. Deze woningen kunnen alleen gebouwd worden indien het bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarden of het hogerewaardenbesluit van de Wet geluidhinder of wordt uitgevoerd met dove gevels.

Evenementen

Uitgangspunt bij de bouw van de wijk Nesselande was dat het een levendige wijk zou moeten worden, die ook mensen van buiten de wijk zou aantrekken door het winkelcentrum en het strand en de recreatieve voorzieningen in het Oeverpark. Door het organiseren van evenementen wordt de wijk nog bruisender en wordt het gebied nog aantrekkelijker voor veel verschillende doelgroepen recreanten.

Op dit moment (ten tijde van opstellen van dit bestemmingsplan) worden in Nesselande de evenementen georganiseerd op een tijdelijke locatie, het Noorderstrand. Het is altijd de bedoeling geweest om op deze plek langs de Kretalaan woningen mogelijk te maken. Inmiddels is besloten dat de locatie in het Oeverpark de meest geschikte plek is om evenementen te organiseren.

Voor het terrein in het Oeverpark wordt een locatieprofiel opgesteld. In ieder geval is al aangegeven dat er maximaal 6 B-evenementen en een aantal kleinschaligere evenementen mogen plaatsvinden per jaar. En tevens is aangegeven dat het aantal bezoekers per B-evenement is maximaal circa 6000 personen per dag. Het strand aan de Siciliëboulevard kan ook worden gebruikt voor evenementen, het locatieprofiel voor deze locatie wordt momenteel geactualiseerd.

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Werken aan huis

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

4.4.2 Uitbreiding/bebouwing op het achtererfgebied

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

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

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

4.4.3 Verkeers- en verblijfsgebied

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming 'verkeer - verkeersweg' gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen en viaducten, tramlijnen met bovenleidingen en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Binnen de bestemming 'verkeer - verkeersweg' zijn de 50-km wegen opgenomen die, gebaseerd op de wegcategorisering duurzaam veilig, ook in de toekomst 50-km wegen zullen blijven.

De bestemming 'verkeer - verblijfsgebied' is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende

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

4.4.4 Groen

Structurele groengebieden zijn bestemd als 'groen'. Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden, auto-ontsluitingen en speeltoestellen toegestaan. Ten aanzien van water geldt hetzelfde als voor de bestemmingen 'verkeer - verkeersweg' en 'verkeer - verblijfsgebied'.

4.4.5 Horeca

Horeca omvat een breed scala aan ondernemingen. De bekendste vormen zijn café, restaurant en hotel. Deze horeca is opgenomen binnen bestemmingen 'centrum', 'gemengd - 1', 'gemengd - 10', 'recreatie 1', 'recreatie 2' en 'recreatie - jacht en passantenhaven'. Binnen deze bestemmingen is in de regels aangegeven hoeveel vestigingen er zijn toegestaan en/of de maximum grootte.

In de bestemming 'groen' is een horecavestiging toegestaan in de vorm van een snackkiosk gesitueerd tussen de Zevenkampseweg en de Boom.

Horeca is tevens toegestaan in panden die op de verbeelding zijn aangegeven met de functieaanduiding 'horeca'.

Naast deze 'klassieke' horecabedrijven ontstaan er steeds meer nieuwe ondernemingen waarbinnen horeca niet de hoofdactiviteit is. Detailhandel of dienstverlening wordt dan gecombineerd met horeca. Voorbeelden hiervan zijn de bakker met een koffiehokje, of de kantine van een sportschool. Voor deze horecaactiviteiten is een bestemming 'horeca' niet nodig omdat de horeca ondergeschikt onderdeel is van een groter geheel zoals de winkel, bibliotheek of sportschool, op dezelfde tijden geopend is en wordt beschouwd als bv een 'koffiehokje' in een winkel.

4.4.6 Gemengde bebouwing

Een aantal locaties hebben binnen het plangebied de bestemming 'gemengd' gekregen, waarin een menging van functies mogelijk wordt gemaakt.

4.4.7 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen op gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, sport, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening verstaan.

Dit betekent dat een functie die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere passende functie. In de bestemming 'maatschappelijk - 2' zijn geluidgevoelige voorzieningen uitgesloten.

4.4.8 Leidingen

Gasleiding

In het plangebied liggen drie hogedruk gasleidingen. Deze hebben de dubbelbestemming gekregen 'leiding-gas', waarbij rekening is gehouden met een bebouwingsvrije zone van 5 meter gemeten vanuit het hart van de leiding.

Hoogspanningleiding

In het plangebied ligt een bovengrondse hoogspanningsleiding. Deze heeft de dubbelbestemming 'leiding-hoogspanningsverbinding' gekregen, waarbij rekening is gehouden met de zakelijk rechtzone van 38 meter aan weerszijde van de hoogspanningsleiding.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen, omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke cultuurhistorische waarden.

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

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

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

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

5.1.2 Provinciaal beleid

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

5.1.3 Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en planrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat

welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

In het Deelgemeentelijk Waterplan Prins Alexander 2009 – 2013 is voor de deelgemeente Prins Alexander een doorvertaling gemaakt van het Waterplan 2 van Rotterdam. Hierin zijn locatiespecifieke streefbeelden vastgesteld en is voor de watergangen in de deelgemeente de ambitie weergegeven voor de waterkwaliteit en de waterkwantiteit. Tevens zijn concrete maatregelen geformuleerd om te komen tot de gewenste streefbeelden.

In het waterplan zijn voor de wijk Zevenkamp meerdere maatregelen genoemd. De maatregelen bevinden zich niet in de directe nabijheid van de ontwikkellocaties.

Voor Nesselande is een oppervlaktewaterplan opgesteld.

In het deelgemeentelijk waterplan is aangegeven dat het watersysteem kwantitatief op orde is. Overal in het gebied is voldoende waterberging aanwezig en voldoet het watersysteem aan de bergingseisen van het NBW.

In de Nota Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (2007) van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard is bepaald dat de ondergrens voor ontwikkelingen ligt op 500 m² aan netto toename verhard oppervlak. Bij een toename kleiner dan deze hoeveelheid, worden geen eisen gesteld aan de waterberging. Als er wel water moet worden toegevoegd dan is het graven van oppervlaktewater in het algemeen de meest duurzame oplossing. De uitvoering vindt bij voorkeur plaats binnen het plangebied of anders binnen hetzelfde peilgebied. In dicht stedelijk gebied is het realiseren van oppervlaktewater veelal niet mogelijk. In overeenstemming met het HHSK kunnen in deze gevallen andere vormen van waterberging worden besproken.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De beheerder van het oppervlaktewater in Zevenkamp en Nesselande is het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. Het wateradvies is voorgelegd aan de waterbeheerders. De opmerkingen zijn waar relevant, verwerkt in de toelichting.

5.3 Huidige watersysteem

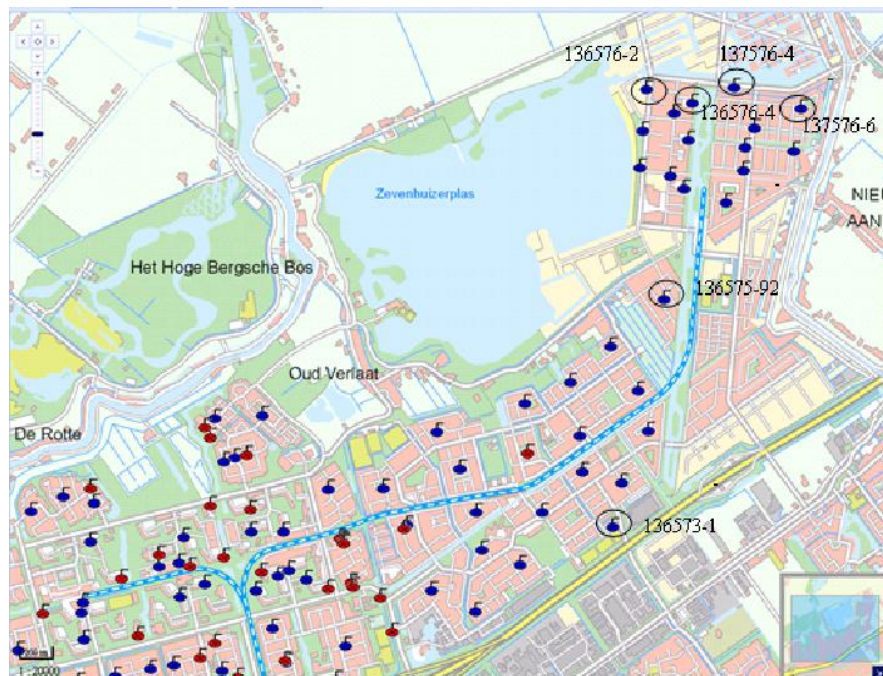
5.3.1 Oppervlaktewater

De deelgemeente Prins Alexander bestaat voor het grootste deel uit voormalig polderlandschap. Vanaf de jaren '60 tot op heden is het gebied ontwikkeld tot het huidige stedelijk gebied. Waterhuishoudkundig hoort het gebied grotendeels tot de Prins Alexanderpolder, die is ontstaan door de drooglegging van een groot plassengebied die het resultaat is van het eeuwenlang afgraven van veen. De deelgemeente vormt één van de diepst gelegen gebieden van Nederland.

In droge tijden of ten behoeve van verversing kan water ingelaten worden vanuit de Rotte (NAP -1,0 meter). Nesselande watert deels af via de Prins Alexanderpolder en deels via de Eendragtspolder. Vanuit Zevenkamp wordt het water afgevoerd via de Schollevaartse tocht. Het bestemmingsplangebied kent een grote verscheidenheid aan peilvakken, variërend van -5,2 m NAP tot -6,9 m NAP.

5.3.2 Grondwater

Voor grondwater liggen er veel peilbuizen in het plangebied. In de nabijheid van de ontwikkelingen liggen ongeveer 6 peilbuizen die de grondwaterstand meten. De ligging van de peilbuizen nabij de ontwikkelingen zijn omcirkeld weergegeven in de figuur. Op de boerderijlocatie (H) zijn geen peilbuizen aanwezig en is in dit stadium geen inzicht te geven in de grondwaterstand.



Locatie peilbuizen

De meeste peilbuizen meten al gedurende minimaal 10 jaar, met uitzondering van peilbuis 137576-6 (meet sinds september 2011). De maximale, minimale en gemiddelde gemeten grondwaterstand is per peilbuis weergegeven in de volgende tabel. Tevens is de gemiddelde ontwateringsdiepte aangegeven (verschil tussen maaiveldhoogte en grondwaterstand).

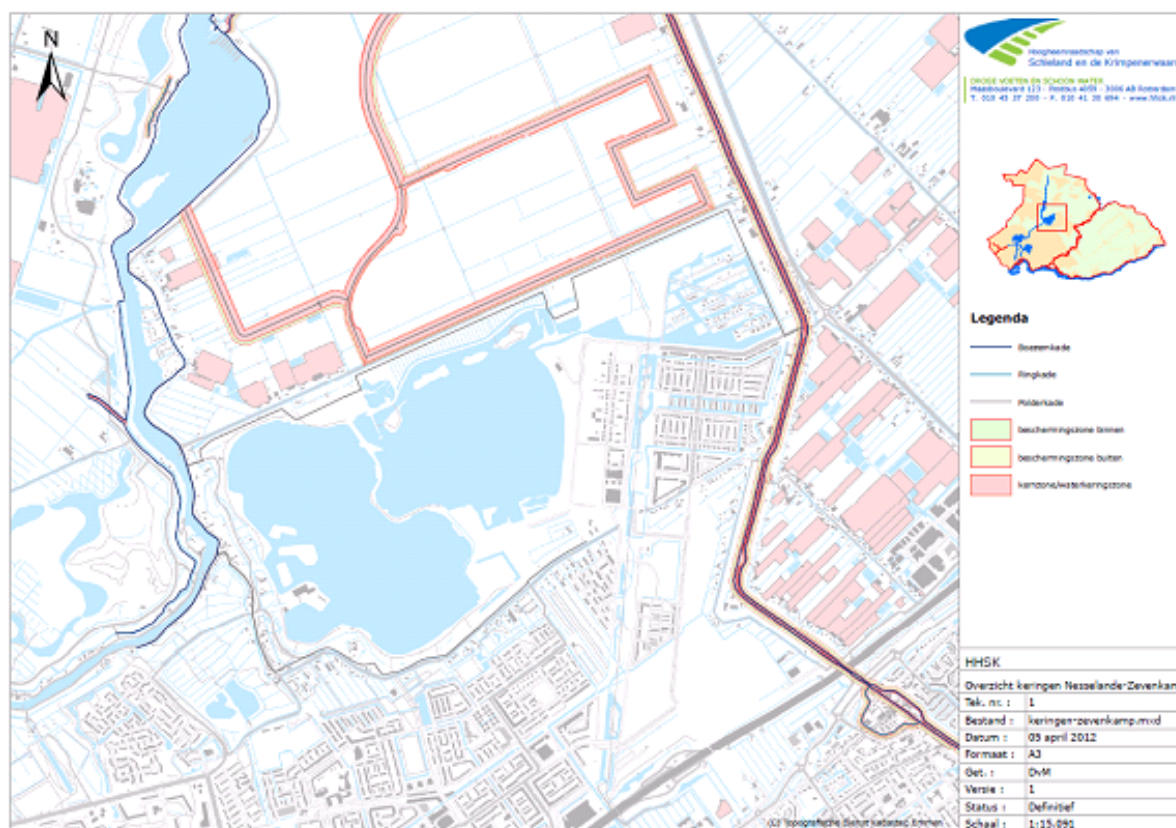
Peilbuisnr.	136573-1	136575-92	136576-4	136576-2	137576-4	137576-6
Aantal metingen	110	5	30	30	30	5
Start meting	20-01-1993	01-09-2011	01-06-2006	01-06-2006	01-06-2004	01-09-2011
Grondwaterstand maximaal (m.boven NAP)	-5,45	-6,39	-5,64	-4,44	-4,78	-5,65
Grondwaterstand minimaal (m. boven NAP)	-6,14	-6,47	-5,82	-5,29	-5,62	-5,85
Grondwaterstand gemiddeld (m. boven NAP)	-5,83	-6,43	-5,73	-4,94	-5,39	-5,73
Maaiveld bij peilbuis (m. boven NAP)	-4,90	-5,28	-4,40	-3,55	-3,70	-4,99
Ontwateringsdiepte gemiddeld (m. boven NAP)	0,93	1,15	1,33	1,39	1,69	0,74

De tabel geeft weer dat bij peilbuis 137576-6 de ontwateringsdiepte beperkt is, namelijk 74 cm, zo'n 6 cm onder de wenselijke 80 cm. Bij de overige peilbuizen is de gemiddelde ontwateringsdiepte wel meer dan de wenselijke 80 cm. Wanneer de ontwateringsdiepte onvoldoende is, wordt gesproken van grondwateroverlast.

5.3.3 Waterkering en waterveiligheid

Waterkeringen

De boezemkade 'zuideinde', in beheer bij Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard, volgt ter hoogte van de oostzijde van het plangebied de gemeentegrens Rotterdam-Zuidplas. Daarnaast liggen in het plangebied een tweetal polderkades: 'de Vlietkade' ten zuiden van de Zevenhuizerplas en de 'verlegde Huismanskade' ten noordoosten van het plangebied. Rondom de waterkeringen worden verschillende beschermingszones gehanteerd. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op deze zones in de buurt van de verwachte ontwikkelingen.

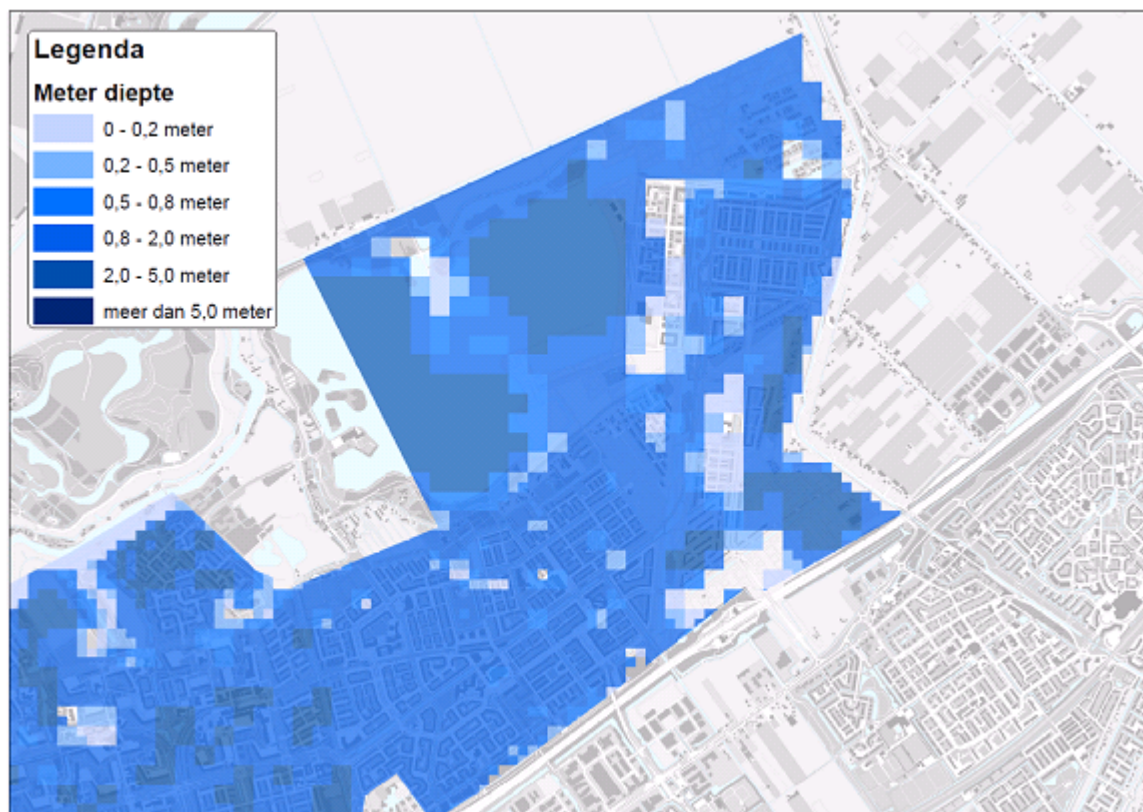


Ligging waterkeringen (bron: HHSK)

Waterveiligheid

Het bestemmingsplangebied ligt geheel binnen de primaire waterkering (dijkring 14 met een beschermingsniveau van 1 op de 10.000 per jaar).

De gevolgen van een overstroming binnendijks zijn afhankelijk van meerdere aspecten, zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogtes in het gebied. Om een indicatie van de risico's te krijgen heeft de provincie Zuid-Holland voor de gehele provincie berekend welke delen van de provincie in de huidige situatie bij een doorbraak van de primaire kering onder water lopen en welke overstromingsdiepte er op de kwetsbare locaties bereikt kan worden. In de onderstaande figuur is dit voor het plangebied weergegeven. I



Potentiële waterdiepte bij doorbraak primaire kering

Uit de figuur blijkt dat bij een dijkdoorbraak het plangebied vrijwel volledig onder water komt te staan. Er zijn waterdieptes mogelijk tot 5 meter.

5.3.4 Riolering

Het bestemmingsplangebied valt binnen de rioleringsdistricten 19 (Zevenkamp) en 42 (Nesselande). In deze bemalingsgebieden liggen verschillende typen rioolstelsels. In Nesselande ligt voornamelijk een verbeterd gescheiden stelsel: uitgezonderd de first flush die naar de zuivering gepompt wordt, wordt het overige hemelwater afgevoerd naar het oppervlaktewater. Enkele delen zijn voorzien van een gescheiden stelsel (Waterwijk). In Zevenkamp ligt voornamelijk een gemengd stelsel.

Het rioleringsdistrict Zevenkamp (19) bestaat uit één hoofdbemalingsgebied en kent drie onderbemalingen. District Zevenkamp voert via het rioleringsstelsel van de gemeente Capelle aan den IJssel af naar AWZI Groenedijk.

Het rioleringsdistrict Nesselande (42) bestaat eveneens uit één hoofdbemalingsgebied en kent vele onderbemalingen. Dit district voert via het rioleringsstelsel van Zevenkamp en Capelle aan den IJssel af naar eveneens AWZI Groenedijk.

Er liggen in Zevenkamp meerdere vuilwateroverstorten die er bij hevige regen voor zorgen dat wateroverlast beperkt wordt.

5.4 De wateropgave

Dit hoofdstuk beschrijft per wateraspect de effecten die de ontwikkellocaties hebben op de waterhuishouding.

De in het plangebied aanwezige watergangen en -partijen hebben de bestemming 'water' gekregen. De onderhoudstroken langs de hoofdwatergangen, waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is, zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (artikel 67 lid

11) is het verboden (behoudens ontheffing) bouwwerken op te richten of houtgewassen te planten binnen een strook van 5 meter (gemeten vanuit de insteek van het talud) langs hoofdwatgangen respectievelijk boezemwatgangen, ten behoeve van het onderhoud van genoemde watgangen.

Een belanghebbende met bouwvoornemens in een keurstrook (zoals aangegeven op de verbeelding) wordt geadviseerd om contact op te nemen met genoemd hoogheemraadschap over antwoord op de vraag of voor het bouwproject in kwestie ontheffing verleend kan worden van het bouwverbod in de Keur.

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

5.4.1 Oppervlaktewater

Het bestemmingsplangebied kent geen waterbergingsopgave. Wel zal een toename van de verharding in Zevenkamp als gevolg van de ontwikkelingen gecompenseerd moeten worden in extra open water. Het hemelwater dat op de extra verharding valt kan niet meer in de bodem zakken en moet nu ook geborgen of afgevoerd worden. In Nesselande is voldoende water gerealiseerd. Hier is compensatie niet vereist.

Op basis van de ontwikkelingen is verharding van oppervlakte te verwachten. Om hoeveel oppervlakte het gaat, is in dit stadium niet te zeggen. Compenseren door het aanleggen van open water in hetzelfde peilgebied heeft de voorkeur van het Hoogheemraadschap. Andere vormen van waterberging behoren ook tot de mogelijkheden, mits het niet mogelijk is om open water aan te leggen.

Een indicatie van de benodigde compensatie is berekend door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De tabel geeft de toename van het verhard oppervlak en de hoeveelheid compenserende waterberging per ontwikkeling weer in Zevenkamp. Waar nog niet bekend is om hoeveel extra verharding het gaat, is uitgegaan van 50%.

Ontwikkeling	Onverhard oppervlak huidige situatie (circa) [ha]	Toename verhard oppervlak t.o.v. huidige situatie [ha]	Bandbreedte verharding	Maatgevend waterpeil volgens peilbesluit voor berekening (m NAP)	Percentage Compensatie-eis van netto toename verhard oppervlak (%)	Aan te leggen open water als 50% van projectgebied verhard wordt en dit overeenkomt met de netto toename v.d. verharding [m ²]
Zevenkamp						
A. Sportcomplex Nieuwemeer	16,5	Invulling van de ontwikkeling is nog niet concreet, toename verharding onbekend.	Gerekend is met standaard 50% verharding van totaal.	-6,4	11,4	9.405
G. Locatie Aar	0,44	Naar verwachting maximaal 0,09 ha		-6,2	5,9	53

Verwachting toename verhard oppervlak en inschatting watercompensatie

Bij de nadere uitwerking van de plannen zal in nauw overleg met Schieland bepaald moeten worden hoe de toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt en om hoeveel compensatie het per ontwikkeling gaat.

5.4.2 Grondwater

De toename van verhard oppervlak heeft naar verwachting geen grote directe gevolgen op de grondwaterstand. Nesselande is een kwelrijk gebied, daarom wordt infiltratie van hemelwater afgeraden; mogelijk moeten er zelfs aanvullende ontwateringsmiddelen (watgangen, drains) worden aangelegd om grondwateroverlast te voorkomen.

Bij het aanleggen van ontwateringsmiddelen moet het volgende worden meegenomen: hoe groter de afstand tussen de ontwateringsmiddelen, des te kleiner de ontwateringsdiepte.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

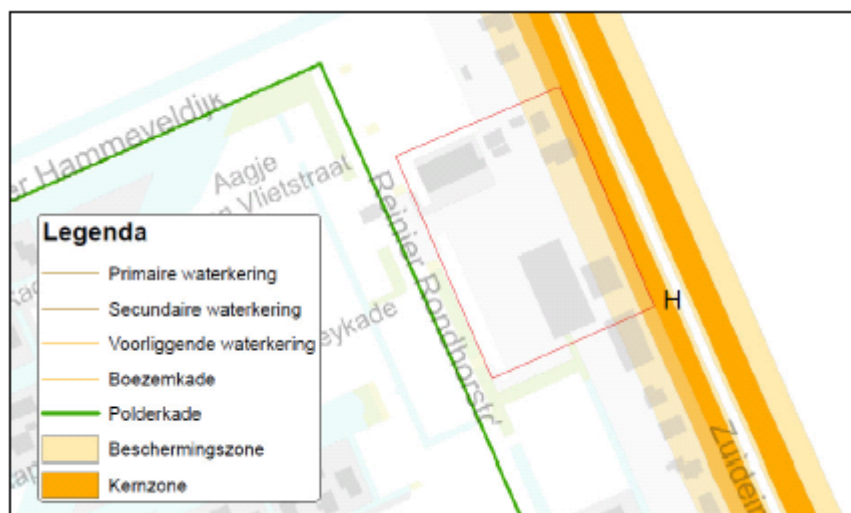
Waterkeringen

Rondom de locaties B en H ligt ten zuidwesten een polderkade en ten noordoosten een boezemkade. Ten zuiden van locatie E ligt een polderkade. In Figuur 9, Figuur 10 en Figuur 11 zijn de kades rondom de genoemde ontwikkelingen weergegeven. De overige ontwikkelingen bevinden zich niet in de directe nabijheid van een kering.

De exacte locaties waar mogelijk gewerkt gaat worden zijn voor de locaties B en E nog niet bekend, voor locatie H globaal. Binnen locatie H zijn 5 woningen gesitueerd in de beschermingszone van de boezemkade, zie ook de fFiguur. Bouwen is hier alleen toegestaan als voldaan wordt aan de eisen van het hoogheemraadschap.



Ligging ontwikkellocatie Brandingdijk in relatie tot Boezemkade en Polderkade.



Ligging ontwikkellocatie Zuideinde-Noord in relatie tot boezemkade en polderkade

Voor beide waterkeringen geldt dat het verboden is te werken binnen de kern en beschermingszone, zonder dat daarvoor vergunning is verleend. Indien de ontwikkelingen leiden tot werken in een van de zones van de waterkeringen, dan wordt geadviseerd vroegtijdig in contact te treden met het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard.

Waterveiligheid

De ontwikkelingen in het gebied hebben geen significante invloed op het veiligheidsrisico binnendijs en dragen maar beperkt bij aan de totale waarde binnen dijkkringgebied 14.

5.4.4 Riolering

Afvalwater

De ontwikkeling in het bestemmingsplan zal leiden tot een toename van het aantal woningen en een toename van het aantal vierkante meters aan voorzieningen. Dit houdt in dat er een toename is te verwachten van de hoeveelheid afvalwater die geproduceerd wordt. In dit stadium is nog niet van elke ontwikkeling bekend om hoeveel woningen en vierkante meters het gaat. Een overzicht van de bekende gegevens is weergegeven in de volgende tabel.

Ontwikkeling	Aantal woningen	BVO voorzieningen [m ²]
Zevenkamp		
Sportcomplex Nieuwemeer	-	Nog onbekend
Locatie de Aar	30	-
Nesselande		
Locatie Brandingwijk	20	2.500
Locatie Landgoed	50	5.000
Locatie Zuideinde-noord	12	

Op basis van het bekende oppervlak en het aantal woningen is een inschatting te maken van de toename van de afvalwaterbelasting als gevolg van de ontwikkelingen.

Zevenkamp

Woningen

- In een woning zijn gemiddeld 2,5 personen aanwezig;
- Per persoon wordt gemiddeld 12 liter afvalwater per uur geproduceerd.

$30 \text{ woningen} \times 2,5 \text{ persoon per woning} \times 12 \text{ liter per uur} = 0,9 \text{ m}^3/\text{uur}$

De totale toename van de afvalwaterproductie in Zevenkamp wordt daarmee geschat op 0,9 m³ per uur.

Nesselande

Voorzieningen

- Gemiddelde belasting van 3 m³ per hectare
- $7.500 \text{ m}^2 / 10.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m}^3 = 2,3 \text{ m}^3/\text{uur}$

Woningen

- In een woning zijn gemiddeld 2,5 personen aanwezig;
- Per persoon wordt gemiddeld 12 liter afvalwater per uur geproduceerd.
- $94 \text{ woningen} \times 2,5 \text{ persoon per woning} \times 12 \text{ liter per uur} = 2,8 \text{ m}^3/\text{uur}$

De totale toename van de afvalwaterproductie in Nesselande wordt daarmee geschat op 5,1 m³ per uur.

Hemelwater

Ten aanzien van hemelwater ligt de voorkeur in principe bij het gescheiden afvoeren van afval- en hemelwater. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten en zorgt ervoor dat er minder water wordt afgevoerd naar de AWZI. In Nesselande gebeurt dit al, in Zevenkamp niet.

Het heeft de voorkeur het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse weer terug te brengen in het milieu. Wel moet per locatie bepaald worden of en hoe gescheiden afvoeren op een effectieve manier uitgevoerd kan worden, ook gezien de geohydrologische eigenschappen van het gebied.

Aanbevolen wordt ook om naar toepassing van groene daken te kijken. Ze houden hemelwater tijdelijk vast en verminderen en vertragen de afvoer ervan. Ze worden echter niet meegeteld als compensatie voor

de verharding.

Voor de materiaalkeuze van de bebouwing gelden randvoorwaarden, aangezien verontreiniging van afstromend hemelwater voorkomen moet worden. Aangezien uitlogbare materialen een belasting vormen voor de waterkwaliteit, is het wenselijk deze niet toe te passen.

Voor het bepalen van de afvoer van afval- en hemelwater dient een rioolplan te worden opgesteld. Geadviseerd wordt om hiervoor tijdig een overleg te organiseren tussen de ontwikkelende partij, de waterbeheerder en de rioolbeheerder

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Beleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren.

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

6.2 Milieu effectrapportage

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

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

6.2.1 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk die genoemd zijn in paragraaf 4.3. Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. In het bestemmingsplan zijn geen activiteiten opgenomen die voorkomen op de C/D-lijst. De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000 gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan. .

Op grond van het bovenstaande is bestemmingsplan 'Zevenkamp en Nesselande' niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

6.3 Milieuzonering

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

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

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

De gemeente Rotterdam bestemt in haar bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen.

6.3.1 Plangebied

Het woongebied van Zevenkamp en Nesselande kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In het bestemmingsplan zijn de functies zoals bijvoorbeeld; kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig bestemd en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen niet opgenomen. Het inpassen van deze functies is maatwerk.

Op de bedrijventerreinen die liggen tussen de A20 en het woongebied worden bedrijven toegelaten tot en met milieucategorie 3.2. De lijst van bedrijfsactiviteiten is te vinden in Bijlage 7 van de regels.

Het bestemmingsplan maakt in het Oeverpark recreatieve voorzieningen mogelijk. Voor recreatie zijn er, evenals voor bedrijven, indicatieve afstanden tot woningen. Er zijn recreatieve voorzieningen toegestaan tot en met categorie 3.1 van de recreatielijst, dan wel recreatie die daarmee naar aard en omvang te vergelijken is. De recreatielijst is opgenomen in Bijlage 8 van de regels. In het Oeverpark mogen maximaal 6 B-evenementen en een aantal kleinschaligere evenementen per jaar plaatsvinden. De regulering van evenementen vindt plaats via het evenementenbeleid (locatieprofiel) en de APV.

Volgens de indicatieve afstanden uit de 'Bedrijven en Milieuzonering' dient de afstand tussen een tankstation met LPG en de ontwikkelingslocatie op van de hoek Brandingdijk 50 meter te zijn. In het bestemmingsplan voldoet de afstand tussen beide functies hier aan.

6.4 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

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

Rotterdams beleid

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

6.4.1 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven.

Soort gebied	Stedelijk- gebied		Buiten-	-stedelijk-	-gebied
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter

Breedte geluidszones langs verschillende wegen

6.4.2 Voorkeursgrenswaarde

Woningen en andere geluidgevoelige gebouwen als onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven hebben een voorkeurswaarde aan de gevel 48 dB en een maximaal toegestane waarde.

Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te leggen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd.

Ten aanzien van de geluidsinvoed van omliggende wegen op de 'nieuwe' situaties in het bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande heeft akoestisch onderzoek plaats gevonden.

In de onderstaande tabel zijn de geluidsbelastingen op de ontwikkellocaties weergegeven.

	Zoneplichtige weg	Hoogte rekenpunt [m]	L _{den} (incl. aftrek art. 110 Wgh)
Locatie Zuideinde-Noord	Zuideinde	7,5	52,80
	Zuidplasweg (N219)	7,5	56,87
Locatie Brandingdijk	Brandingdijk	7,50	58,76
	Zuideinde	4,50	57,53
	Groeneweg	10,50	49,89
	Zuidelijke Dwarsweg	13,50	51,90
	Zuidplasweg (N219)	13,50	53,44
	Eerste Tochtweg	13,50	52,25
	Brandingdijk	13,50	49,82
Locatie Landgoed	Brandingdijk	13,50	49,82
	Brandingdijk	13,50	49,82
Sportcomplex Nieuwemeer	A20	10,50	68,43
	Schollevaartse Dreef	7,50	60,71
Locatie de Aar	A20	13,5	52,49
	Zevenkampse Ring	13,5	52,74
Noorderstrand	Siciliëboulevard	10,5	50,22

Geluidbelasting niet-zoneplichtige wegen

Uit de rekenresultaten blijkt de maximale geluidbelasting 52 dB op locatie Brandingdijk, 50 dB op locatie kavel Waterwijk en 50 dB op locatie Landgoed te zijn als gevolg van de voor die locatie relevante 30 km/u weg. Op deze waarden is, conform artikel 110g van de Wgh, een aftrek van 5 dB toegepast.

6.4.3 Conclusie wegverkeerslawaai

Locatie Zuideinde Noord: de maximaal toegestane waarde vanwege de Zuidplasweg wordt overschreden. Woningbouw is mogelijk als gevels als een dove gevel worden uitgevoerd of dat door middel van een nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat eventueel met maatregelen de aan te vragen hogere waarden niet worden overschreden.

Locatie Brandingdijk heeft een overschrijding van de voorkeurswaarde tot op 13,5 meter hoogte van maximaal 59 dB.

Locatie Landgoed kent een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Brandingdijk, de geluidbelasting is 50 dB.

Locatie Sportcomplex Nieuwemeer heeft een overschrijding van de maximaal toegestane waarde voor een geluidgevoelige maatschappelijke bestemming. Er is daarom besloten om op deze locatie alleen maatschappelijke bestemmingen toe te staan die niet geluidgevoelig zijn.

Locatie De Aar kent een overschrijding van de voorkeurswaarde tot op 13,5 meter hoogte van maximaal 53 dB vanwege de Zevenkampse Ring en maximaal 52 dB vanwege de A20.

Locatie Noorderstrand kent een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Siciliëboulevard, de geluidbelasting is 50 dB.

6.4.4 Industrielawaai

Aan de zuidwestzijde, net buiten het plangebied, ligt het gezonde bedrijf ROCA. De geluidszone raakt het bestemmingsplan. Er liggen echter geen ontwikkellocaties binnen deze zone.

Geluidsonderzoek naar Industrielawaai is niet nodig.

6.4.5 Railverkeer

De sneltram of bovengrondse metrolijn die Zevenkamp en Nesselande verbindt met het centrum van Rotterdam heeft een onderzoekszone van 100 meter aan weerszijden. Er zijn geen nieuwe situaties binnen deze zone zodat akoestische toetsing niet nodig is.

6.4.6 Conclusie akoestische onderzoeken

De geluidbelasting voor de in de tabel aangegeven ontwikkellocaties overschrijden de voorkeurswaarde maar niet de maximaal toegestane waarde. Uitzondering hierop zijn de woningen op locatie Zuideinde Noord. De maximaal aan te vragen hogere waarde bedraagt 53 dB vanwege de Zuidplaspweg. Door middel van het toepassen van dove gevels kan woningbouw op deze locatie mogelijk worden gemaakt.

Bij besluit van 8 november 2013 zijn de hogere waarden vastgesteld (zie Bijlage 1 van de toelichting).

In de onderstaande tabel zijn de aan te vragen hogere waarden op de ontwikkellocaties weergegeven.

Locatie	Bestemming	Zoneplichtige weg	L _{den} (incl. aftrek art. 110 Wgh)
Locatie Zuideinde-Noord	woning	Zuideinde	53
		Zuidplaspweg (N219)	53
Locatie Brandingdijk	woning	Brandingdijk	59
		Zuideinde	58
		Groeneweg	50
		Zuidelijke Dwarsweg	52
		Zuidplaspweg (N219)	53
		Eerste Tochtweg	52
Locatie Landgoed	woning	Brandingdijk	50
Locatie De Aar	woning	A20	52
		Zevenkampse Ring	53
Noorderstrand	woning	Siciliëboulevard	50

6.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekende mate bijdragen

(luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

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

Op 16 januari 2009 is het "Besluit gevoelige bestemmingen" in werking getreden. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn hierin aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. In de meeste ziekenhuizen is sprake van luchtbehandeling, waardoor binnen een goede luchtkwaliteit gehandhaafd kan worden. Ook hebben ziekenhuizen een flinke verkeersaantrekkende werking, met negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving, terwijl een goede bereikbaarheid cruciaal is.

Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Rotterdams beleid

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

Het Rotterdams beleid schrijft voor dat er binnen de contouren van de grenswaarden geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

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

6.5.1 Plangebied

Luchtkwaliteitsonderzoek

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk, dit leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, De

verslechtering komt overeen met het aantal verkeersbewegingen dat hoort bij 175 woningen. Dit aantal valt onder het criterium van 1500 woningen van de Regeling NIBM, dit betekent een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Voldaan wordt aan het besluit NIBM. Het plan voldoet daarmee aan de Wet Luchtkwaliteit.

De nieuwe woningen komen niet binnen de contouren van de grenswaarden (bron: monitoringstool-2011 van NSL) en voldoen daarmee aan het Rotterdamse beleid.

Ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied

Cumulatie met andere plannen in de omgeving is niet aan de orde omdat dit plan geen verslechtering geeft van de luchtkwaliteit.

Gevoelige bestemmingen

Er worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zone van de A20 waar zich overschrijdingen van de grenswaarden Luchtkwaliteit voordoen. Deze zone strekt zich uit tot 10 meter langs de rand van de A20. De N219 is een provinciale weg, langs deze weg komen binnen 50 meter van de rand van de weg geen nieuwe gevoelige bestemmingen. Het plan voldoet daarmee aan het "Besluit gevoelige bestemmingen".

De nieuwe woningen komen niet binnen de contouren van de grenswaarden (bron: monitoringstool-2011 van NSL) en voldoen daarmee aan het Rotterdamse beleid.

De "Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang" is voor dit plan niet van toepassing. De reden hiervoor is dat scholen voor basisonderwijs c.q. voortgezet onderwijs en kinderopvang niet mogelijk gemaakt worden in dit plan.

6.5.2 Conclusie

In deze analyse is aangetoond dat het bestemmingsplan Zevenkamp-Nesselande leidt tot een niet in betekenende mate (NIBM) verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit plan voldoet daarmee aan de Wet Luchtkwaliteit. Het plan voldoet tevens aan het "Besluit gevoelige bestemmingen", aan het Rotterdamse beleid ten aanzien van nieuwe woningen en aan de "Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang".

6.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheids-verklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

De indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd.

Zevenkamp

Het gebied is opgespoten met schoon zand uit de Zevenhuizerplas, de kans op bodemverontreiniging is klein. Er is een kleine kans op puntbronnen langs het oude bebouwingslint, de Wollenfoppenweg.

Nesselande

De gronden van Nesselande zijn opgehoogd met ontzilt zeezand van de Maasvlakte en met zand uit de Zevenhuizerplas. De bodemkwaliteit is over het algemeen goed. Ook hier is een kleine kans op puntbronnen nabij de oude bebouwingslinten.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

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

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

Rotterdams beleid

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

In het rapport "Bestemmingsplan Zevenkamp - Nesselande, risicoanalyse externe veiligheid" van 6 augustus 2012 is het onderzoek beschreven.

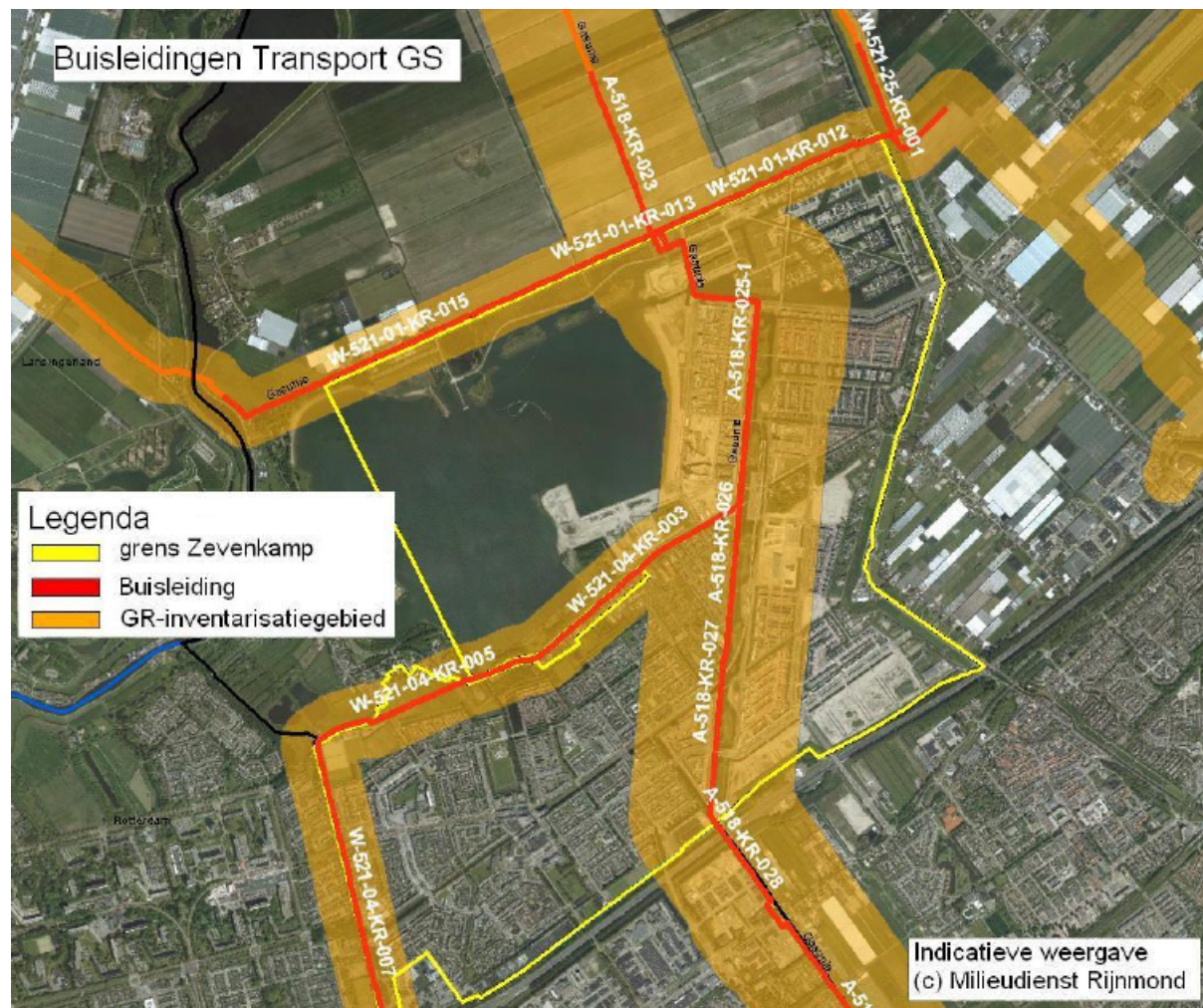
6.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over weg

Voor het transport van LPG over de rijksweg A20 ten zuiden van het bestemmingsplangebied is een risicoberekening uitgevoerd. De 10^{-6} /jr contour is voor de situatie 2013 berekend op 14m en voor 2023 berekend op 16m uit het hart van de weg. In het Basisnet weg is de veiligheidszone berekend op 32 meter uit het hart van de weg. De 10^{-6} /jr contour evenals het Plasbrand Aandacht Gebied van 30 meter uit de rand van de weg dat voor dit wegvak leveren, gelet de ligging van de ontwikkellocaties, geen ruimtelijke beperking op. De ontwikkelingslocatie Sportcomplex Nieuwemeer ligt op 42 meter afstand van de rand van de A20. De rekenresultaten laten zien dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico blijft. De toename van het groepsrisico volgens Basisnet is vrijwel geheel het gevolg van de toename van het transport van brandbaar gas (GF3).

Er zijn drie LPG-stations binnen dit bestemmingsplan die via de weg moeten worden bevoorrad. De bevoorrading van Maatveld vindt geheel plaats over de A20, de bevoorrading van Capelseweg vindt plaats over de A20 en over de Capelseweg en de bevoorrading van Groeneweg vindt plaats over de A20, de provinciale weg N219, de Zuidelijke Dwarsweg en de Groeneweg in Nieuwerkerk a/d IJssel. Binnen de 1%-letaliteitscontour liggen nagenoeg geen kwetsbare bestemmingen. Daarom levert het transport van LPG naar de tankstations geen veiligheidsrisico op.

6.7.2 Leidingen

In of grenzend aan het bestemmingsplangebied liggen drie hogedruk aardgasleidingen.



Ligging gasleidingen

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Datum aanleveren gegevens
N.V. Nederlandse Gasunie	A-518	762.00	66.20	11-04-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-521-01	318.00	40.00	11-04-2012
N.V. Nederlandse Gasunie	W-521-04	406.40	40.00	11-04-2012

Typering gasleidingen

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour levert, gelet de ligging van de nieuwe ontwikkellocaties geen ruimtelijke beperking op. Het groepsrisico blijft in alle situaties onder de oriënterende waarde en de planbijdrage is minimaal.

Variant	Leiding	Hoogste over- of onderschrijdingsfactor van het groepsrisico berekend voor één kilometer leiding ¹¹¹²	Aantal slachtoffers bij de hoogste overschrijding van het groepsrisico met bijhorende frequentie
Huidige ruimtelijke situatie	A-518	0,283	162 bij $1,08 \times 10^{-7}$ /jr
Plansituatie	A-518	0,286	161 bij $1,10 \times 10^{-7}$ /jr
Huidige ruimtelijke situatie	W-521-01	nihil	11 bij $2,55 \times 10^{-9}$ /jr
Plansituatie	W-521-01	nihil	11 bij $2,55 \times 10^{-9}$ /jr
Huidige ruimtelijke situatie	W-521-04	0,173	265 bij $2,56 \times 10^{-8}$ /jr
Plansituatie	W-521-04	0,183	300 bij $2,03 \times 10^{-8}$ /jr

Rekenresultaten groepsrisico's aardgasleidingen

De ontwikkelingslocatie Sportcomplex Nieuwemeer die langs de rijksweg ligt, ligt voor een klein deel binnen het invloedsgebied van een leiding. Het groepsrisico is voor alle tracé's kleiner dan 0,3 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

6.7.3 LPG-tankstations

Er zijn in en in de omgeving van het plangebied diverse inrichtingen waarin gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. In de onderstaande afbeelding zijn de locaties van de betreffende inrichtingen weergegeven.



Locatie LPG tankstations

De capaciteit van het LPG-station is vastgelegd in de milieuvergunning van het LPG-station. In het REVI zijn de afstanden voor het plaatsgebonden risico vastgelegd en de normen voor de berekening van het groepsrisico gegeven.

Er zijn drie LPG-stations die relevant zijn voor de externe veiligheid in het bestemmingsplangebied:

- Tankstation Maatveld gelegen aan de A20;

Het plaatsgebonden risico 10^{-6} /jr ligt buiten (beperkt) kwetsbare bestemmingen en vormt geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan.

Het groepsrisico is kleiner dan 0,3 maal de oriënterende waarde en neemt niet toe door de ontwikkelingen.

- Tankstation Capelseweg gelegen aan de Capelseweg direct ten noorden van de afslag Prins Alexander;

De 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour van het vulpunt loopt over een aantal huizen aan de Capelseweg en over een deel van het MNF-gebouw. Omdat mag worden geanticipeerd op de nieuwe regelgeving (veiligheidsafstand voor de bestaande situatie wordt beperkt tot 40 meter) vormt de contour geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan.

Het groepsrisico voor de inrichting in de huidige en toekomstige situatie bedraagt 0,728 maal de oriënterende waarde. Het invloedsgebied voor het groepsrisico voor het LPG vulpunt bedraagt 150 meter. De ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt, beïnvloeden het groepsrisico niet.

- Tankstation Van der Knaap gelegen op de hoek van de Brandingdijk en de Groeneweg.

Tegenover tankstation Van der Knaap aan de andere kant van de Brandingdijk is ruimte gemaakt voor de ontwikkeling van 20 woningen en 2500 m² BVO in 5 lagen. Het 10^{-6} /jr plaatsgebonden risico ligt buiten (beperkt) kwetsbare bestemmingen en vormt geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan.

Het groepsrisico voor de inrichting in de huidige situatie bedraagt 0,039 maal de oriënterende waarde;

het groepsrisico voor de inrichting in de plansituatie bedraagt 0,454 maal de oriënterende waarde.

Conclusie

De 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontouren van de vulpunten liggen op voldoende afstand van kwetsbare bestemmingen en vormen daardoor geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan.

6.7.4 Groepsrisicoverantwoording

B en W van Rotterdam vinden de waarde voor het groepsrisico voor de nieuwe situatie t.p.v. locatie A langs de A20 acceptabel vanwege de volgende redenen:

- De locatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour en het plasbrandaandachtgebied.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- Omdat de afmetingen van het terrein verdere uitbreiding niet toelaten en in directe omgeving geen plaats is voor nieuwbouw, kan het groepsrisico niet verder toenemen.
- Hoewel in het bestemde BVO in principe (tijdelijk) overdag een hoeveelheid mensen van ca. 800 mogelijk is, bevindt slechts een klein deel hiervan zich, gezien de uitgestrektheid van de locatie (300m evenwijdig aan de A20), ter plaatse van de locatie van een mogelijk ongeval.
- De locatie is wat betreft toegelaten bestemmingen (geen woningen, geen scholen, geen ziekenhuizen), vergelijkbaar met andere bestemmingen in Nesselande die even ver van de A20 af zijn gelegen.
- De locatie is van verschillende kanten bereikbaar voor hulpdiensten. De locatie moet zodanig zijn ingericht dat de nieuwbouw op de locatie bereikbaar is voor hulpdiensten en dat ontruiming aan de zijde van de bron af mogelijk is. De ontsluiting van de nieuwbouwlocatie is uitsluitend van de A20 af geprojecteerd.
- In noodgevallen is het mogelijk de nieuwbouw aan de zijden die van de A20 zijn afgekeerd, te verlaten. De zelfredzaamheid is groot.
- Bluswater voor de hulpdiensten is aan drie kanten rond de locatie aanwezig.

B en W van Rotterdam vinden de overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico voor de bestaande situatie t.p.v. de Capelseweg (LPG-station Capelseweg) acceptabel vanwege de volgende redenen:

- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- De maatregelen die zijn genomen door de LPG-branche en waardoor de veiligheidsafstanden in het Revi zijn verkleind, hebben een positieve invloed op het groepsrisico.
- Er is sprake van een bestaande situatie die door het onderhavige bestemmingsplan niet wordt gewijzigd.
- In noodgevallen is het mogelijk de woningen aan de Capelseweg aan de zijde die van het vulpunt is afgekeerd, te verlaten. De zelfredzaamheid is hier groot.
- De voorzijden van de woningen aan het Christoffelkruid liggen van het vulpunt afgekeerd en buiten het invloedsgebied. De zelfredzaamheid is hier groot.

B en W van Rotterdam vinden de waarde voor het groepsrisico voor de nieuwe situatie t.p.v. de Groeneweg (LPG-station Van der Knaap) acceptabel vanwege de volgende redenen:

- De locatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- De maatregelen die zijn genomen door de LPG-branche en waardoor de veiligheidsafstanden in het Revi zijn verkleind, beperken de toename van het groepsrisico tot 0,45 maal de oriënterende waarde.
- Omdat de afmetingen van het terrein verdere uitbreiding niet toelaten en in directe omgeving geen plaats is voor nieuwbouw, kan het groepsrisico niet verder toenemen.
- Voor de bouw van de woningen bestaat binnen het bestemmingsplangebied geen alternatief.
- De locatie is van verschillende kanten (Nesselande, Nieuwerkerk, Zevenhuizen) bereikbaar voor hulpdiensten. De locatie moet zodanig zijn ingericht dat de huizen bereikbaar zijn voor hulpdiensten en dat ontruiming aan de zijde van de bron af mogelijk is. De ontsluiting van de nieuwbouwlocatie moet derhalve niet uitsluitend aan de Brandingdijk worden geprojecteerd.

- In noodgevallen is het mogelijk de woningen in de nieuwbouwwijk aan de zijden die van het vulpunt zijn afgekeerd, te verlaten. De zelfredzaamheid is groot.
- Aangezien de kopse kanten van de woningen naar de bron zijn georiënteerd, zijn er weinig of geen open gevels richting de risicobron.
- Bluswater voor de hulpdiensten is aan drie kanten rond de locatie aanwezig.

Advies VRR

In haar brief van 2 oktober 2012 heeft de VRR geadviseerd over de veiligheidssituatie in het plangebied. De aangedragen maatregelen kunnen niet binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening geborgd worden en zijn dus niet afdwingbaar via het bestemmingsplan. De gemeente is op dit moment in goed overleg met de veiligheidsregio om te kijken waar en op welke wijze genoemde maatregelen wel geborgd kunnen worden. Het advies van de VRR is aan het bestemmingsplan toegevoegd als Bijlage 2 van de toelichting.

6.7.5 conclusie

Externe veiligheid vormt geen beperking voor de beperkte ontwikkelingen die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

6.8 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75).

6.8.1 Quickscan Flora en fauna

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een Quickscan Flora en fauna opgesteld op 27 juli 2012. Op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortverspreidingsgegevens en een korte veldverkenning worden uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het projectgebied.

De wijk Nesselande is ruim opgezet, met veel groenelementen en waterpartijen. Er is veel nieuwbouw aanwezig. Dit lijkt echter niet ten koste te gaan van de ecologische kwaliteit, er is een redelijke diversiteit van soorten aanwezig. De Zevenhuizerplas biedt leefgebied aan diverse watervogels, waarbij de eilandjes en rustige gebieden gebruikt worden om te broeden en te rusten. Naast grote groenstructuren, in de vorm van watergangen en bomenrijen, zijn er ook veel kleine groene elementen in het gebied aanwezig in de vorm van gazon en perken, welke soms extensief beheerd worden. Op enkele plekken is duinzand aangebracht, wat een hiervoor kenmerkende vegetatie oplevert, met een bloemrijk beeld.

Vleermuizen

Uit de natuurdatabase Rotterdam blijkt dat er binnen het bestemmingsplangebied relatief veel waarnemingen zijn gedaan van vleermuizen. Deze zijn wel beperkt tot de grotere groenstructuren en gebieden, zoals omgeving Wollefoffenweg, maar ook in de nabijheid van het Rietveldpark en het Adriaan Huysmanpad. De belangrijkste route voor vleermuizen, de aanvliegroute parallel aan de Wollefoffenweg is gehandhaafd door op de verbeelding de bestemming 'groen' toe te kennen aan deze route. Hierdoor wordt voorkomen dat het gebied voor andere doeleinden wordt gebruikt en zodoende kan verstoring van de aanvliegroute worden voorkomen. Door met de inrichting van het omringende recreatiegebied rekening te houden, kan de omgeving voor vleermuizen nog aantrekkelijker worden gemaakt.

De ontwikkellocaties in dit bestemmingsplan leiden niet tot verstoring van het leef- en fourageergebied

van de vleermuizen.

Vogels

Uit eerdere onderzoeken en inventarisaties blijkt dat binnen Nesselande een grote verscheidenheid van vogels voorkomt. Het betreft watervogels, stads- en tuinvogels, struweelvogels en bosvogels. Wat broedvogels betreft mag er vanuit worden gegaan dat in het broedseizoen verschillende soorten vogels de aanwezige bomen en grotere struwelen gebruiken om hun nest in te maken. Dit zal zeker het geval zijn in dichtere begroeiingen langs natuurvriendelijke oevers, verruigde terreinen en boomplantsoenen. Ook in de meer bebouwde delen van het gebied kunnen broedende vogels worden verwacht.

Een aantal vogelsoorten als uilen en andere roofvogels, maar sinds 2009 ook huismussen en gierzwaluwen hebben vaste rust- en/of verblijfplaatsen. Deze vogels en hun verblijfplaatsen zijn conform de Flora- en faunawet jaarrond beschermd. Uit de natuurdatabase Rotterdam blijkt dat er waarnemingen zijn gedaan van ransuil, buizerd, sperwer, huismus en gierwaluw binnen Nesselande. De laatste twee zijn specifiek gebouwbewonende soorten, waarbij gebroed wordt onder dakpannen. Mogelijk zijn er binnen Nesselande locaties waar vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Indien er sloop plaats gaat vinden dient hiermee rekening te worden gehouden, mogelijk is dan nader onderzoek noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor huismus, waarbij de combinatie van tuinen met veel groen een geschikt leefgebied voor deze soort oplevert.

De voorgenomen ontwikkelingslocaties hebben naar verwachting, op basis van bestaande gegevens en veldbezoek, geen essentiële functie voor jaarrond beschermde vogels, zoals roofvogels, huismus en gierwaluw. Meer algemene broedvogels zijn echter nooit uit te sluiten, zeker indien het onbebouwde terreinen betreft. Hiervoor geldt de zorgplicht, wat inhoudt dat vogels gedurende de broedperiode niet verstoord mogen worden.

Flora

Binnen het bestemmingsplangebied zijn groeiplaatsen aangetroffen van twee beschermde soorten, te weten Rietorchis en Wilde Marjolein. Rietorchis groeit langs de oever bij de Ommoordse tocht. De Wilde Marjolein is aangetroffen op een braak terrein bij Laan van Avant-Garde. Beide groeiplaatsen zijn niet in gebieden waar ontwikkelingen voorgenomen zijn binnen het bestemmingsplan. Groeiplaatsen van strikt beschermde plantensoorten worden niet verwacht. Algemeen beschermde soorten zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, maar hiervoor geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Kleine zoogdieren

Soorten die regelmatig in bebouwde gebieden worden aangetroffen zijn mol en egel, mits er enige vorm van groen aanwezig is. Ook langs natuurvriendelijke oevers, met weelderige plantengroei, zijn kleine zoogdieren niet uit te sluiten. Alle bovengenoemde soorten vallen echter onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet, waarvoor een algemene vrijstelling geldt voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Overige soorten

Strikt beschermde amfibieën, zoals bijvoorbeeld de rugstreeppad, worden niet verwacht binnen de ontwikkelingslocaties. Binnen Rotterdam komen geen vlinders voor die beschermd zijn onder de Flora- en faunawet. Algemene vlindersoorten en libellen zijn wel te verwachten, vooral op meer bloemrijke plekken, zoals grasbermen, natuurvriendelijke oevers en plantsoenen. Voor zowel beschermde als niet-beschermde vlinders en vissen geldt wel altijd de zorgplicht.

6.8.2 Conclusie

Voor bestemmingsplan 'Zevenkamp en Nesselande' is, met betrekking tot de voorgenomen ontwikkellocaties, geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Er is hier geen sprake van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten. Hierbij is uitgegaan van de situatie dat aanwezige groenstructuren in de directe omgeving van de ontwikkellocaties wordt gespaard.

Voor het vaststellen van een bestemmingsplan is nader onderzoek en aanvragen van eventuele ontheffing niet nodig, maar wel voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden.

6.9 Hoogspanningsleiding

Door Nesselande loopt een 380 KV hoogspanningslijn Krimpen-Bleiswijk, mast 19-mast 30.

Voor bebouwing rond hoogspanningsmasten geldt als wettelijk kader dat; ten aanzien van bouwen bij hoogspanningslijnen binnen de zakelijk rechtstrook (38 meter aan weerszijde van de mast) toestemming van de netbeheerder verkregen moet worden. Vanuit de Europese Unie is een referentiewaarde ten aanzien van de magneetveldsterkte bepaald voor bescherming van burgers. Aan deze referentiewaarde van 100 microTesla wordt in Nesselande op alle voor het publiek toegankelijke plaatsen voldaan.

In 1999 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nesselande rekening gehouden met een benodigde bebouwingsvrije zone van 38 meter aan weerszijde van de hoogspanningslijn. In werkelijkheid is in Nesselande een bebouwingsvrije zone van 60 meter aan weerszijde van het hoogspanningslijn gerealiseerd. De locaties die zijn bestemd in het bestemmingsplan Nesselande 1999 maar nog niet bebouwd zijn, worden beschouwd als bestaande situatie. Ook deze locaties liggen op 60 meter afstand van de hoogspanningsleiding.

In 2005/2008 is door het ministerie van IenM een voorzorgsadvies ("Advies met betrekking tot Hoogspanningslijnen" en "verduidelijking advies met betrekking tot het advies hoogspanningslijnen") omtrent bouwen rond hoogspanningslijnen uitgezonden aan gemeenten. Dit advies luidt: "Op basis van het voorgaande adviseer ik u om bij de vaststelling van streek- en bestemmingsplannen en van de tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen of van bestaande hoogspanningslijnen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0.4 microtesla (de magneetveldzone)".

Dit voorzorgsadvies gaat er vanuit dat binnen de magneetveldzone (= jaargemiddelde magneetveldzone van 0,4 microtesla) geen nieuwe gevoelige bestemming mogen worden toegevoegd, zoals woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Tennenet heeft bij de laatste meting in 2011 vastgesteld dat de jaargemiddelde 0,4 microteslazonen op dat moment aan beide zijden van de hoogspanningsleiding 30 tot 35 meter breed was. Alle woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen in Nesselande liggen buiten deze zone.

In dit bestemmingsplan vindt geen toevoeging plaats van gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone ten opzichte van de bestaande situatie. Meer informatie is te vinden op www.kennisplatform.nl (dossier hoogspanningslijnen en kinderleukemie) en www.rivm.nl/hoogspanningslijnen.

6.10 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Rotterdam heeft een ambitieuze klimaatprogramma's vastgesteld;

- het Rotterdam Climate Initiative;
- Rotterdamse Energie Aanpak en Planning (REAP) als ontwerptool- en -leidraad voor het energiezuinig ruimtelijk ontwikkelen;
- Convenanten met projectontwikkelaars en met woningcorporaties m.b.t. energiezuinig en duurzaam bouwen, ontwikkelen en renoveren: 'Samenwerkingsovereenkomst duurzaam ontwikkelen 2010';
- Aansluitplicht op warmtenet voor nieuwbouw (artikel 2.7.3a van de bouwverordening);
- Programma Duurzaam.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op

het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

6.10.1 Duurzaamheid

Rotterdam is de op-één-na grootste stad van Nederland en met deze omvang is duurzaamheid in Rotterdam dan ook een grote uitdaging. In 2007 is het samenwerkingsverband Rotterdam Climate Initiative (RCI) opgericht, waarbinnen vier partners samenwerken aan een duurzame stad: het Havenbedrijf Rotterdam, het bedrijfsleven verenigd in Deltalinqs, DCMR Milieudienst Rijnmond en de gemeente Rotterdam. Het RCI-programma richt zich op drie belangrijke gebieden: * voorkomen van klimaatverandering door CO₂-uitstoot (mitigatie), * aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering (adaptatie), * verbeteren van milieuzaken als schone lucht en reductie van geluidshinder. Deze doelstellingen versterken de economie en maken de stad aantrekkelijker. Om de doelstellingen concreter te maken zijn in het Programma Duurzaam 10 opgaven geformuleerd.

In het Programma Duurzaam is vastgelegd dat het formuleren van een duurzaamheidsparagraaf een vast onderdeel is van ruimtelijke plannen. De nieuwe ontwikkelingen in Zevenkamp en Nesselande voldoen aan twee aspecten uit het Programma Duurzaam om de duurzaamheid van bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande te vergroten. In dit bestemmingsplan wordt ruimte gegeven aan het bevorderen van duurzame gebiedsontwikkeling en het vergroten van duurzame producten en diensten.

In bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande worden enkele bouwlocaties ingevuld die nu nog braak liggen. Het invullen van locaties binnen de bestaande bebouwing is duurzamer dan bouwen in het buitengebied ten koste van het groen. De bebouwing helpt om de bestaande voorzieningen in stand te houden en de al aanwezige infrastructuur en OV krijgt een groter draagvlak.

Zowel in Zevenkamp als in Nesselande wordt ruimte gemaakt voor stadslandbouw. Stadslandbouw draagt bij aan een duurzame gebiedsontwikkeling omdat het kan zorgen voor een grotere sociale cohesie in de wijk, een hogere biodiversiteit en kwalitatief beter groen en daarbij heeft het een educatieve waarde voor stadskinderen; door middel van stadslandbouw kunnen zij leren hoe voedsel groeit van zaadje tot eetbaar eindresultaat.

Bij het ontwerp en de uitvoering van de wijk Nesselande is er reeds voor gekozen om het afvalwater op een duurzame manier af te voeren. In de wijk is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hierdoor wordt het regenwater, uitgezonderd de first flush die naar de waterzuivering wordt gepompt, afgevoerd naar het oppervlaktewater. Er zijn verschillende filtersystemen aangelegd om hemelwater dat op verhard oppervlak terecht komt, te filteren voordat het in het oppervlaktewater terecht komt. Op de Kosboulevard gekozen voor verlichting die gedimd wordt na een bepaald tijdstip, zodat er minder energie wordt gebruikt en in Nesselande zijn de nieuwe woningen aangesloten op stadsverwarming.

Bij het uitwerken en concreet maken van de nieuwe ontwikkelingen zal, buiten de gebruikelijke milieu- en natuuronderzoeken, aandacht zijn voor verschillende aspecten van duurzaamheid zoals de keuze voor duurzame materialen.

6.10.2 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Bij de uitwerking van de nieuwe ontwikkelingen is het aan te bevelen om te onderzoeken op welke wijze de CO₂ uitstoot verminderd kan worden.

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Alle nieuwbouw zal moeten voldoen aan de geldende EPC normen.

Hoofdstuk 7 Handhaving

Met betrekking tot handhaving is er een groot verschil tussen een stedelijk gebied en een buitengebied. In tegenstelling tot in een buitengebied is het in een omvangrijk en dichtbebouwd stedelijk plangebied ondoenlijk alle bestaande illegale bebouwing en gebruik te inventariseren. In de praktijk is het lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand of op een besloten binnenterrein afspeelt en het ontbreekt aan capaciteit om hier in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan een stelselmatig onderzoek naar in te stellen. Bovendien zou een dergelijke inventarisatie altijd een momentopname zijn. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van omwonenden. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers wegbestemd. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk is gebaseerd op ontwikkelingen voor het ontwerpbestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande. Het bestemmingsplan heeft een relatief conserverend karakter. Het handhaven van de bestaande delen van het plangebied heeft geen financiële consequenties. Voor een aantal locaties in het plangebied zijn wel nieuwe ontwikkelingen voorzien. De grond waar deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is in gemeentelijk bezit. De ontwikkelingen mogen voor de gemeente niet financieel nadelig zijn en dienen minimaal budgettair neutraal te verlopen.

8.1 Zevenkamp

De twee nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden binnen de wijk Zevenkamp zijn individueel bekeken. Voor de twee mogelijk gemaakte ontwikkelingen heeft een onderzoek plaatsgevonden naar alle kosten en opbrengsten van de exploitatie. Hierbij zijn onder andere de kosten voor openbare werken, gemeentelijke plankosten en gronduitgifte aan bod gekomen. Uit dit onderzoek is gebleken dat de plannen als geheel minimaal budgettair neutraal ontwikkeld kan worden, waarmee de kosten voor het project gedekt zijn.

Locatie Sportcomplex Nieuwemeer

Het betreft hier een ontwikkeling op gemeentelijke grond. Het betreft een kleine uitbreiding van de functie ten behoeve van de bouwmogelijkheden die op basis van globale kosten- en opbrengstenanalyse financieel haalbaar wordt geacht.

Locatie de Aar

Het betreft hier een ontwikkeling op gemeentelijke grond. De woningbouwmogelijkheid is verplaatst van de noordkant van het park (aan de Ommoorde tocht) naar de zuidkant van de park (aan de Aar) die op basis van globale kosten- en opbrengstenanalyse haalbaar wordt geacht.

8.2 Nesselande

Alle projecten binnen de wijk Nesselande zijn opgenomen in een gemeentelijke grondexploitatie, en is onderdeel van het plan "Nesselande". Deze grondexploitatie loopt vanaf 2000 en is financieel sluitend.

Locatie Brandingdijk, locatie Landgoed en locatie Noorderstrand

Voor alle drie de locaties betreft het een ontwikkeling op gemeentelijke grond. De projecten zijn onderdeel van de grondexploitatie Nesselande die financieel sluitend is. De ontwikkeling is financieel haalbaar.

Locatie Zuideinde Noord

Er is een anterieur contract gesloten waarmee de kosten kunnen worden verhaald.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

Tijdens de terinzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan zijn een tweetal informatiebijeenkomsten georganiseerd voor bewoners en ondernemers.

9.2 Vooroverleg

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

1. **Gasunie**
2. **Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard**
3. **Tennet, beheerder hoogspanningsnet KPN Telecom**
4. Luchtverkeersleiding Nederland
5. Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit
6. BOOR, Bureau Oudheidskundig Onderzoek Rotterdam
7. Ministerie van Defensie
8. Ministerie van Economische Zaken, landbouw en innovatie
9. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
10. Stadsregio
11. VRR, Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond
12. Kamer van Koophandel

Door de partijen die vetgedruk zijn, is schriftelijk gereageerd. Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar hierop.

9.2.1 Gasunie

De Gasunie heeft het bestemmingsplan beoordeeld en dat heeft geleid tot de volgende opmerkingen:

- het Meet- en regelstation aan de Middelweg is niet bestemd. Gelet op de veiligheidsaspecten die gelden voor dit Meet- en regelstation verzoeken wij u om het station en de daarbij behorende gronden afzonderlijk te bestemmen als “Bedrijf – Meet- en Regelstation”.

Reactie: In het bestemmingsplan heeft het meet- en regelstation de bestemming 'bedrijf - nutsvoorziening' gekregen. Aan de planregels is het volgende toegevoegd: aan de Middelweg is een meet- en regelstation toegestaan met de bijbehorende bovengrondse en ondergrondse leidingen.

- Een gastransportleiding, gelegen aan de Middelweg/Zuideinde, is op de verbeelding niet weergegeven. Er wordt verzocht om de leiding, inclusief een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, op te nemen.

Reactie: De gastransportleiding is opgenomen op de verbeelding.

- Ter plaatse van de Middelweg/Zuideinde is een uitbreiding van het bestaande bouwvlak op een te geringe afstand van de leiding geprojecteerd. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding, is het niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leiding of binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (= belemmeringenstrook). De Gasunie verzoekt het betreffende bouwvlak zodanig aan te passen, dat de afstand tussen de leiding en de grens van het bouwvlak minimaal 4 meter bedraagt.

Reactie: De afstand tussen de bestaande woning aan Zuideinde en de gasleiding is kleiner dan 4 meter. Dit is een bestaande situatie waar de woning binnen waar middels dit bestemmingsplan niets aan veranderd wordt. Het bouwvlak van het perceel aan de Reinier Rondhorstdijk ligt op minimaal 4 meter afstand van de leiding. Hiermee wordt voldaan aan de afstandseis.

- de opgenomen passage in artikel 62 'Leiding-Gas' lid 3 'Afwijken van de bouwregels' is deels oud

beleid. De Gasunie verzoekt gebruik te maken van een aangepast tekstvoorstel.

Reactie: De tekstvoorstellen zijn overgenomen.

9.2.2 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

- Het Hoogheemraadschap stelt voor om daar waar de verharding van de ondergrond toeneemt met meer dan 500m² de exacte cijfers op te nemen in het definitieve plan.

Reactie: Op 6 mei 2013 is een nieuwe wateradvies opgesteld dat door het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard is goedgekeurd. In dit wateradvies staan richtlijnen hoe moet worden omgegaan met het bergen van oppervlaktewater bij toenemende verharding. De definitieve oppervlakte van de verharding is nog niet duidelijk waardoor het niet mogelijk is om exacte cijfers op te nemen in dit bestemmingsplan. Bij het uitwerken van de ontwikkellocaties zal uiteindelijk een watervergunning aangevraagd moeten worden en dan kan op dat moment de exacte watercompensatie worden bepaald aan de hand van de richtlijnen van het Hoogheemraadschap.

9.2.3 Tennet

- Tennet merkt op dat in Artikel 63 Leiding – Hoogspanningsverbinding nog enkele tekstuele onjuistheden zijn vermeld. Zij verzoeken om de teksten aan te passen met enkele tekstvoorstellen. de navolgende teksten met de aangegeven vermelde vetgedrukte teksten aan te passen.

Reactie: De tekstvoorstellen zijn overgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1 Besluit Hogere Waarden



Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Bestemmingsplan Zevenkamp Nesselande

Kenmerk
21661362

1. Aanleiding

In verband met het bestemmingsplan Zevenkamp Nesselande dienen hogere waarden te worden vastgesteld voor 170 nieuwe woningen op de locaties Zuideinde (A), Brandingdijk (B), Landgoed (D), de Aar (G) en Noorderstrand (F) van het bestemmingsplan Zevenkamp Nesselande in de deelgemeente Prins Alexander.

De locaties staan op kaart vermeld in de bijlage bij het akoestisch onderzoek.

2. Onderzoek

Het besluit is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam van 23 april 2013, kenmerk: 20012-0002 / MR12002.

In het onderzoek is berekend wat de geluidbelasting is van wegverkeer. Aan de geluidsnormen voor de andere wettelijke bron(nen) wordt voldaan. In het onderzoek wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om de geluidsbelasting te beperken en op welke wijze aan het Ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam wordt voldaan. In verband hiermee en in verband met de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan wordt in het onderzoek ook aandacht besteed aan de niet-wettelijke bronnen wegverkeer op 30 km/u wegen.

Het akoestisch onderzoek ligt bij dit besluit ter inzage.

Uit het rapport blijkt dat de geluidsbelasting bij de locaties B, D en G hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, maar niet hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend.

Op locatie A met in het bestemmingsplan de bestemming GD-9 is de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer (N219) hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend en wordt een dove gevel toegepast.

3. Overweging

Het akoestisch rapport voldoet aan de bepalingen van de Wgh en geeft voldoende informatie over de akoestische situatie. In het rapport wordt een motivering gegeven voor de aangevraagde hogere waarden. Deze staat hierna weergegeven.

Maatregelen

Volgens het ontheffingsbeleid moet onderzoek gedaan worden naar maatregelen die toegepast kunnen worden om de geluidbelasting op woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te beperken. Daarbij geldt een volgorde van de toe te passen maatregelen:

- bronmaatregelen
- overdrachtsmaatregelen
- gevelmaatregelen

Wegverkeer

De ten hoogste toelaatbare waarde voor woningen is 48 dB. Een te verlenen hogere waarde ten gevolge van een stedelijke weg mag voor woningen niet hoger zijn dan 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). Een te verlenen hogere waarde ten gevolge van een buitenstedelijke weg mag voor woningen niet hoger zijn dan 53 dB (artikel 83 lid 1 van de Wgh).

Behoudens locatie A (Zuideinde Noord) blijven de locaties onder de maximaal vast te stellen hogere waarde. Op deze locatie moet een dove gevel worden toegepast vanwege de geluidbelasting ten gevolge van de N219. Dit is in het bestemmingsplan opgenomen.

Bronmaatregelen

Als bronmaatregelen kan gedacht worden aan vermindering van (vracht)verkeer, snelheidsverlaging en/of toepassing van stillere wegdekken. Gelet op de (toekomstige) ontwikkelingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied is een vermindering van (vracht)verkeer op de genoemde wegen niet aan de orde. Tevens is, gezien de verkeersfunctie van deze wegen, een snelheidsverlaging op deze wegen verkeerskundig niet gewenst. Het wegdek van de stedelijke wegen bestaat uit DAB. Met huidige stillere wegdekken, bijvoorbeeld dunne deklagen, is het mogelijk een geluidreductie tot circa 4 dB te bereiken. Stille wegdekken zijn veelal slijtagegevoeliger dan DAB en kunnen veelal op wegen met hellingen, bochten of kruispunten (wegens wringend, optrekkend en afremmend verkeer) niet (of slechts op een deel van de weg) worden toegepast. Ze zijn tevens daardoor minder effectief. Het vorenstaande geldt voor alle onderzochte locaties met een overschrijding van de voorkeurswaarde.

Overdrachtsmaatregelen

De onderhavige wegen bevinden zich in een stedelijk gebied dat wordt gekenmerkt als woongebied. Het aanbrengen van een geluidscherm langs deze wegen is vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk/wenselijk.

Ontvangersmaatregelen

Indien bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende blijken te zijn om de geluidbelasting vanwege wegverkeer tot de voorkeurswaarde te beperken, kan door een adequate akoestische indeling van woningen en overige gevoelige bestemmingen een goed akoestisch klimaat worden gecreëerd. Hierbij kan worden gedacht aan de situering van geluidgevoelige ruimtes binnen een woning, met name (hoofd)slaapkamers aan de minst belaste gevels.

Het realiseren van een binnenwaarde bij de beoogde woningen van 33 dB of bij andere geluidgevoelige functies van 28 dB of 33 dB (afhankelijk van de gebruikruimte) vanwege het wegverkeerslawaai door middel van aanvullende geluidwerende gevelvoorzieningen is technisch en financieel haalbaar.



Cumulatie van geluid

Op de locatie is geen sprake van verschillende wettelijke bronnen. Cumulatie hoeft daarom niet worden beschouwd.

Geluidluwe gevel en buitenruimte

Volgens het ontheffingsbeleid dient iedere nieuwe woning, waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te beschikken over een geluidluwe gevel en indien aanwezig over een geluidluwe buitenruimte. Bij het bepalen of sprake is van een geluidluwe gevel en buitenruimte wordt ook gekeken naar niet wettelijke bronnen.

In het plan is bij alle woningen van de locaties A, D en G een geluidsluwe gevel en buitenruimte aanwezig. Bij de geprojecteerde woningen op locatie B is nog niet bekend, of een geluidsluwe gevel en buitenruimte aanwezig is, dit is als voorwaarde opgenomen in het besluit. Er zijn wel voldoende mogelijkheden om dit binnen de bestemming te realiseren.

Dove gevel

Op locatie A (Zuideinde Noord) is de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer (N219) hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend en wordt een dove gevel toegepast. Om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen is in het bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat geen dove gevel hoeft te worden toegepast als aangetoond wordt dat op andere wijze aan de Wet geluidhinder en het ontheffingsbeleid kan worden voldaan.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen kan voor het bestemmingsplan onder voorwaarden hogere waarden als gevolg van wegverkeer worden verleend.

4. Zienswijzen

Het ontwerp besluit hogere waarde heeft van 28 juni 2013 tot en met 8 augustus 2013 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

5. Besluit

Gelet op artikel 76, 83 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten burgemeester en wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Zevenkamp Nesselande de hogere waarden vanwege wegverkeer onder de navolgende voorwaarden als volgt vast te stellen:

1. Geluidluwe gevel:

De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Indien bij hoogbouw een buitenruimte wordt gemaakt, dient deze te zijn gelegen aan de geluidluwe gevel. Indien een gemeenschappelijke buitenruimte wordt gemaakt dient deze te zijn gelegen aan de geluidluwe gevel.

2. Indeling woning:

Tenminste één slaapkamer dient aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd.

Vast te stellen hogere waarden:

Zie het akoestisch rapport voor rekenpunten, rekenhoogte en locaties.

Wegverkeer			
locatie	bestemming/ aantal	Gezoneerde weg	Hogere waarde
A (Zuideinde) RTD14 BC 679 RTD14 BC 951 RTD14 BC 2794 RTD14 BC 2793 RTD14 BC 2792	GD-9 / W-1 (15 woningen)	Zuideinde	53 dB
		Zuidplaspweg (N219)	53 dB
B (Brandingdijk) RTD14 BC 2659	GD-4 (20 woningen)	Brandingdijk	59 dB
		Zuideinde	58 dB
		Groeneweg	50 dB
		Zuidelijke dwarsweg	52 dB
		Zuidplaspweg (N219)	53 dB
D (Landgoed) RTD14 BC 45 RTD14 BC 48 RTD14 BC 1581 RTD14 BC 4097 RTD14 BC 4098	G / W-1 (50 woningen)	Eerste tochtweg (N219)	52 dB
		Brandingdijk	50 dB
G (De Aar) RTD13 BA 3001	W-17 (30 woningen)	A20	52 dB
		Zevenkampse Ring	53 dB
H (Noorderstrand) RTD14 BC 4026 RTD14 BC 4024	Wg (55 woningen)	Sciciliëboulevard	50 dB



Andere wettelijke regelingen

Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bestemmingsplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

Het college van burgemeesters en wethouders van Rotterdam,
namens dezen,



mw. drs. P.W. Verhoeven,
Directeur Duurzaam.

– 8 NOV. 2013

Procedure

Tegen het definitieve besluit hogere waarden kan gedurende zes weken na de dag waarop het bestemmingsplan ter inzage is gelegd beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door:

Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit;
De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit;
Degenen die bedenkingen hebben tegen wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht;
Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift moet in tweevoud worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij voor deze datum beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het verzoek moet worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist.

Voor het indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Bijlage

Akoestisch onderzoek van ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam van 23 april 2013, kenmerk: 20012-0002 / MR12002.

Afschrift

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden naar:

Rijksweg: Rijkswaterstaat, Dienst Zuid-Holland, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam

Bijlage 2 VRR-advies



Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Directie Risico- en Crisisbeheersing

Postadres
Postbus 9154
3007 AD Rotterdam

Bezoekadres Wilhelminakade 947
Rotterdam

Telefoon 010-4468 900
Telefax 010-4468 699
E-Mail Peter.van.veen@veiligheidsregio-rr.nl
Ons kenmerk 12uit19479/R&C/JT/PvV/DdG
Betreft Startnotitie Zevenkamp Nesselande
Veiligheidsadvies: 3807/299
Datum 2 oktober 2012

Behandeld door P. van Veen

Burgemeester en Wethouders van
Rotterdam namens deze:
R. Voskuilen,
Clusterdirecteur Stadsontwikkeling namens
deze:
Dhr. R. Kouprie
Afdelingsmanager a.i. Ruimtelijke Ordening
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Geacht College,

Op 24 augustus 2012 heeft mevrouw M. Craenen, Cluster Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam in het kader van het bestemmingsplan Zevenkamp Nesselande aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) verzocht advies uit te brengen.

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico (GR) en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Zij doet dit middels een analyse van de omgeving waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd (zie bijlage 1).

Voor het beoordelen van het ruimtelijk plan dient u een gemotiveerde afweging te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. Graag verneemt de VRR uw besluit met betrekking tot de onderstaande adviespunten.

Advies

Ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid kunnen geen maatregelen geborgd worden die vallen binnen de context van de Wabo. Deze maatregelen kunnen echter wel gerealiseerd worden binnen de context van de gemeentelijke verantwoordelijkheid ex art. 3 Wet Veiligheidsregio's:

1. Herontwikkelingen of nieuwbouw binnen 15 meter van de hogedruk aardgastransportleiding zodanig uit te voeren dat deze beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Hierbij kan voor de gevels gericht naar de hogedruk aardgastransportleiding gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels en/of het glasoppervlak die gericht zijn naar de leiding behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW/m}^2$. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een fakkelbrand op de gevel.
2. Herontwikkelingen of nieuwbouw binnen het plasbrand aandachtsgebied van rijksweg A20, dit betreft een strook van 25 meter vanaf de noordelijke rijbaan van de rijksweg A20, zodanig uit te voeren dat deze beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een plasbrand. Hierbij kan voor de gevels gericht naar rijksweg A20 gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels en/of het glasoppervlak die gericht zijn naar de rijksweg A20, behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux $> 15 \text{ kW/m}^2$. Bij de verlening van de omgevingsvergunning dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel.



3. Herontwikkelingen of nieuwbouw binnen (1% letaliteitscontour) 375 meter vanuit de 30 inch/66 bar hogedruk aardgastransportleiding, 100 meter vanuit de 12 inch/40 bar hogedruk aardgastransportleiding en 230 meter vanuit het hart van de rijksweg A20 zodanig uit te voeren dat aanwezigen bij een dreigende fakkelbrand of BLEVE meer tijd en gelegenheid hebben om te vluchten. Voor het ontvluchten van de voorziene objecten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de rijksweg A20 en de hogedruk aardgastransportleidingen af te richten en in voldoende mate aan laten sluiten op de (bestaande) infrastructuur.
4. Draag zorg voor de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening binnen het plangebied conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) en leg dit ter goedkeuring voor aan de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Oost.
5. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene plannen tot incidenten leiden die vallen in maatramppklasse I (toxisch scenario rijksweg A20, hitte scenario rijksweg A20 (BLEVE of plasbrand) of de hogedruk aardgastransportleiding (fakkelbrand). De VRR is voldoende toegerust om dit scenario op een effectieve manier te kunnen bestrijden.

Met betrekking tot de ontvangen startnotitie en het analyserapport externe veiligheid verwijs ik u naar de eerder afgegeven adviezen met betrekking tot de 2^e en 3^e partiële herzieningen voor de bestemmingsplannen Nesselande (kenmerk 09UIT04900 d.d. 13-09-2009 en 10UIT11387 d.d. 13-04-2010). Dit aangezien er voor het gebied bestemmingsplan Nesselande al advies is uitgebracht in het kader van externe veiligheid. Daarbij zijn relevante risicobronnen opgenomen en (bouwtechnische) maatregelen geadviseerd met betrekking tot het bestemmingsplan.

Met betrekking tot het document 'risicoanalyse externe veiligheid Zevenkamp-Nesselande' blijkt dat alleen het GR en PR (Plaatsgebonden risico) worden genoemd als criteria. De door de VRR gehanteerde effectbenadering met betrekking tot incidentenscenario's en risicobronnen worden daarbij niet genoemd. Graag ziet de VRR dat dit - mede in het kader van een goede verantwoording van het GR -, alsnog wordt opgenomen in de startnotitie en het document 'risicoanalyse externe veiligheid Zevenkamp-Nesselande'.

Voor vragen of nadere toelichting kunt u contact opnemen met de heer P. van Veen, beleidsmedewerker van de afdeling Risicobeheersing van de VRR. Zijn telefoonnummer is (010) 4468 948, e-mail: peter.van.veen@veiligheidsregio-rr.nl.

Met vriendelijke groet,

het Bestuur van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond,
namens deze,

10.
Mw. drs. A.G. Trijselaar mpa,
Directeur Risico- en Crisisbeheersing.



Kopie:

- Ambtenaar Rampenbestrijding, Directie Veiligheid, Bestuursdienst Rotterdam
- Dhr. A.P. Groeneweg, Bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling, DCMR
- Dhr. W. Kooijman, Bureauhoofd Bureau Veiligheid, DCMR
- Mevr. D. Vet, a.i. Hoofd Brandveiligheid Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Oost



Bijlage 1

Achtergrond veiligheidsadvies Startnotitie Zevenkamp-Nesselande

Situatiebeschrijving

Het plangebied ligt in de deelgemeenten Zevenkamp –Nesselande en betreft een bestemmingsplan ten noorden van rijksweg A20.

Risicobronnen

In het plangebied en in de nabijheid ervan zijn vier relevante risicobronnen aanwezig:

- I. LPG tankstations Maatveld (rijksweg A20)/Capelseweg en Brandingdijk.
- II. Transport gevaarlijke stoffen over de rijksweg A20.
- III. Hogedruk aardgastransportleiding A-518 (30 inch/ 66 bar) van leidingbeheerder Gasunie.
- IV. Hogedruk aardgastransportleiding, W-521(12 inch/ 40 bar) van leidingbeheerder Gasunie.

Scenario's

Voor het bepalen van het resteffect wordt uitgegaan van de 1% letaliteitcontour (LC01) van het worst case scenario. Voor het bepalen van gewenste maatregelen voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen wordt de 1% letaliteitcontour van het meest geloofwaardige scenario gebruikt.

Worst case:

Ad 1 Hite- en drukscenario: transport brandbare gassen weg (WCS) BLEVE ¹ scenario LPG tankstations ² en rijksweg A20.				
Warme-BLEVE: Door verhitting van een tankwagen met LPG/propaan kan de tankwand bezwijken onder de toegenomen druk. Het gevolg is een explosie in de vorm van een vuurbal met grote hittestraling. In de omgeving van het incident zullen mensen overlijden; tot op grote afstand raken mensen gewond en breken secundaire branden uit.				Effectafstand bij weertype D5
1	35 kW/m2*	LC**100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	90 meter
2	23 kW/m2	LC10	10% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	140 meter
3	12,5 kW/m2	LC01	1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	230 meter
4	5 kW/m2		1 ^e graads brandwonden	400 meter
* Hittestraling				
** Letaaliteitscontour				
Uitgangspunten:				
- BLEVE met LPG-tankwagen				
- Afstand vanuit de rechterzijde van de rechterrijstrook				
- Overlijden op basis van een bloedstellingsduur van 12 seconden				

¹ Een explosiescenario doordat de druk in een opslagtank (propaan- of LPG-tankwagen) zo toeneemt dat de tank openbarst en de vloeistof er als een brandende wolk uitkomt. BLEVE: boiling liquid expanding vapour explosion.

² LPG tankstation Maatveld (rijksweg A20, Capelseweg en Brandingdijk.



Ad 2 Toxisch scenario: transport toxische gassen weg (WCS)					
Vrijkomen toxisch gas: Door het bezwijken van een tankwagen met toxische stoffen, komt de inhoud ervan vrij. Mensen die de worden blootgesteld aan de toxische stof kunnen hieraan overlijden of gewond raken.				Weertype	
				F1,5	D5
1		LC100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	XXX meter	100 meter
2		LC50	50% van blootgestelde mensen komt te overlijden		225 meter
3		LC01	1% van blootgestelde mensen komt te overlijden		400 meter
4	LBW		Blootgestelde mensen kunnen overlijden		550 meter
5	AGW		Irreversibele gezondheidsschade is mogelijk		2200 meter
Uitgangspunten: - Fallen tankwagen gevuld met ammoniak - Afstand vanuit de rechterzijde van de rechterrijstrook - Blootstellingsduur 600 seconde					

Ad 3 Hittescenario: transport brandbare gassen: breuk hogedruk aardgastransportleiding A-517 (WCS)				
Fakkelbrand: Door breuk van een hogedruk aardgastransportleiding komt de inhoud vrij. Na ontsteking ontstaat een fakkelbrand met grote hittestraling als gevolg. In de omgeving van het incident zullen mensen overlijden; tot op grote afstand raken mensen gewond en breken secundaire branden uit.				Effectafstand bij weertype D5
1	35 kW/m2*	LC**100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	150 meter
2	23 kW/m2	LC10	10% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	230 meter
3	12,5 kW/m2	LC01	1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	375 meter
4	5 kW/m2		1 ^o graads brandwonden	600 meter
* Hittestraling				
** Letaliteitscontour				
<u>Uitgangspunten:</u>				
- Breuk hogedruk aardgastransportleiding - Dikte transportleiding: 30 inch - Druk transportleiding: 66 bar - Afstand vanuit het hart van de leiding - Overlijden op basis van een blootstellingsduur van 20 seconden				

Ad 4 Hittescenario: transport brandbare gassen: breuk hogedruk aardgastransportleiding W-504 (WCS)					
Fakkelbrand: Door breuk van een hogedruk aardgastransportleiding komt de inhoud vrij. Na ontsteking ontstaat een fakkelbrand met grote hittestraling als gevolg. In de omgeving van het incident zullen mensen overlijden; tot op grote afstand raken mensen gewond en breken secundaire branden uit.				Effectafstand bij weertype D5	
1	35 kW/m2*	LC**100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	30 meter	
2	23 kW/m2	LC10	10% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	65 meter	
3	12,5 kW/m2	LC01	1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	100 meter	
4	5 kW/m2		1° graads brandwonden	175 meter	
* Hittestraling					
** Letaliteitscontour					
Uitgangspunten:					
- Breuk hogedruk aardgastransportleiding - Dikte transportleiding: 12 inch - Druk transportleiding: 40 bar - Afstand vanuit het hart van de leiding - Overlijden op basis van een blootstellingsduur van 20 seconden					



Meest geloofwaardig:

Ad 5 Toxisch scenario: transport toxische gassen weg (MGS)					
Vrijkomen toxisch gas: Dooreen lekkage van een tankwagen met toxische stoffen, komt de inhoud ervan vrij. Mensen die de worden blootgesteld aan de toxische stof kunnen hieraan overlijden of gewond raken.				Weertype	
				F1,5	D5
1		LC100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	XXX meter	40 meter
2		LC50	50% van blootgestelde mensen komt te overlijden		55 meter
3		LC01	1% van blootgestelde mensen komt te overlijden		120 meter
4	LBW		Blootgestelde mensen kunnen overlijden		150 meter
5	AGW		Irreversibele gezondheidsschade is mogelijk		500 meter
Uitgangspunten: - Lekkage tankwagen gevuld met ammoniak (15 mm lek) - Afstand vanuit de rechterzijde van de rechterrijstrook - Bronsterkte 3 kilogram per seconde					

Ad 6 Hittescenario: transport brandbare vloeistoffen weg (WCS & MGS)					
Plasbrand: Door bezwijken van de tankwand van een tankwagen met brandbare vloeistoffen en ontsteking van de inhoud ervan, ontstaat een brandende vloeistofplas. Door de hittestraling overlijden mensen dichtbij en kunnen secundaire branden uitbreken.				Effectafstand bij weertype D5	
1	35 kW/m2*	LC**100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	15 meter	
2	23 kW/m2	LC10	10% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	20 meter	
3	12,5 kW/m2	LC01	1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	30 meter	
4	5 kW/m2		1 ^e graads brandwonden	55 meter	
* Hittestraling ** Letaliteitscontour					
<u>Uitgangspunten:</u> - Falen benzinetankwagen - Afstand vanuit de rechterzijde van de rechterrijstrook - Overlijden op basis van een blootstellingsduur van 20 seconden - Duur hittestraling: 5 minuten					

Ad 7 Hittescenario: transport brandbare gassen: lekkage hogedruk aardgastransportleiding W517 (MGS)					
Fakkelbrand: Door lekkage van een hogedruk aardgastransportleiding komt de inhoud vrij. Na ontsteking ontstaat een fakkelbrand met grote hittestraling als gevolg. In de omgeving van het incident zullen mensen overlijden; tot op grote afstand raken mensen gewond en breken secundaire branden uit.				Effectafstand bij weertype D5	
1	35 kW/m2*	LC**100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	0 meter	
2	23 kW/m2	LC10	10% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	0 meter	
3	12,5 kW/m2	LC01	1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	15 meter	
4	5 kW/m2		1 ^e graads brandwonden	20 meter	
* Hittestraling					
** Letaliteitscontour					
Uitgangspunten:					
- Lekkage hogedruk aardgastransportleiding					
- Dikte transportleiding: 30 inch / Druk transportleiding: 60 bar					
- Afstand vanuit het hart van de leiding					
- Overlijden op basis van een blootstellingsduur van 20 seconden					



Ad 8 Hittescenario: transport brandbare gassen: lekkage hogedruk aardgastransportleiding W-504 (MGS)				
Fakkelbrand: Door lekkage van een hogedruk aardgastransportleiding komt de inhoud vrij. Na ontsteking ontstaat een fakkelbrand met grote hittestraling als gevolg. In de omgeving van het incident zullen mensen overlijden; tot op grote afstand raken mensen gewond en breken secundaire branden uit.				Effectafstand bij weertype D5
1	35 kW/m ² *	LC**100	Alle blootgestelde mensen komen te overlijden	0 meter
2	23 kW/m ²	LC10	10% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	0 meter
3	12,5 kW/m ²	LC01	1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden	15 meter
4	5 kW/m ²		1 ^e graads brandwonden	20 meter
* Hittestraling				
** Letaliteitscontour				
Uitgangspunten:				
- Lekkage hogedruk aardgastransportleiding - Dikte transportleiding: 12 inch / Druk transportleiding: 40 bar - Afstand vanuit het hart van de leiding - Overlijden op basis van een bloedstellingsduur van 20 seconden				

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Per scenario verschillen de mogelijkheden hiertoe. Binnen het plangebied is de sirenealarmering goed hoorbaar waardoor een effectieve alarmering van de bevolking mogelijk is.

Ad 1 BLEVE scenario

Voor het beschouwde scenario als gevolg van een BLEVE- incident met een LPG tankwagen geldt dat een potentieel incident zich opbouwt in de tijd en zich voor aanwezigen onverwacht kan voltrekken. De effectafstanden zijn groot. De BLEVE kan binnen 20 tot 30 minuten plaatsvinden. Mogelijkheden tot zelfredzaamheid zijn aanwezig, mits tijdig aangevangen wordt met ontruiming en er geen beperkingen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen en de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht.

Ad 2/5 Toxisch scenario

Het vrijkomen van een toxische wolk is moeilijk in te schatten voor de aanwezigen. Schuilen is mogelijk als de aanwezigen tijdig op de hoogte worden gebracht van het gevaar en gebouwen ervoor geschikt zijn (afsluitbare ramen en deuren en afschakelbare –mechanische- ventilatiesystemen). Instructie over de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. Binnen het effectgebied zijn hulpverleningsdiensten niet of nauwelijks inzetbaar, evacuatie wordt daarmee bemoeilijkt.

Ad 3/4/6/7/8 Hittescenario

Bij een fakkelbrand of plasbrand komt langdurige hittestraling vrij. Het effect is zichtbaar voor aanwezigen. Ontvluchten is mogelijk als de aanwezigen zelfredzaam zijn en de infrastructuur in de omgeving op een juiste manier is ingericht. Aanwezigen binnen het effectgebied zijn gedurende het incident door de grote hittestraling moeilijk te evacueren.

Bestrijdbaarheid

Het criterium beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van de hulpverleningsdiensten en in hoeverre zij in staat zijn om hun taken goed uit te voeren en daarmee verder escalatie van het incident kunnen voorkomen.

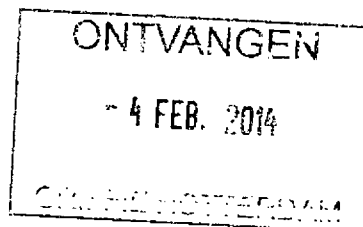


De afdeling brandveiligheid van Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Oost van de VRR heeft, binnen de door uw gestelde inzendtermijn, geen advies uit kunnen brengen betreffende de bovengenoemde aspecten van beheersbaarheid. Indien u nader wenst te worden geadviseerd ten aanzien van de invulling van de mogelijkheden voor de hulpverlening zoals bluswatervoorziening en bereikbaarheid in en rond het plangebied, verzoek ik u contact op te nemen met de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Oost.

Bijlage 3 Vaststellingsbesluit

1492297

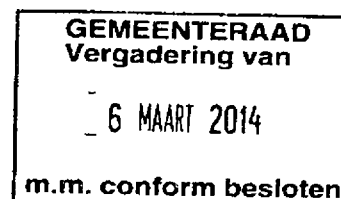
12.



Rotterdam, 4 februari 2014

HERZIEN RAADSVOORSTEL 13GR3271

Aan:
de gemeenteraad

**Onderwerp:**

"Bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande".

Hierbij bieden wij u het herziene voorstel aan tot vaststelling van het bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande.

Toelichting van de herziening

Naar aanleiding van de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen over het bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande is gebleken dat bij aanpassing van de bestemmingsregel in het raadsvoorstel bij zienswijze 12 niet goed naar de bestaande situatie is gekeken.

In het raadsvoorstel is al voorgesteld dat voor deze locatie de bestemming 'Wonen-1' aangepast moet worden naar 'Wonen-11'. Naar aanleiding van de hoorzitting is gebleken dat ook de tabel in bijlage 4 van de regels moet worden aangepast. Hierin is aan het adres van reclamant, Laan van Surrealisme 4, het woningtype D toegekend, hetgeen onjuist is.

Wij stellen u voor om bijlage 4 behorende bij de regels aan te passen. Bij woningtype D moet de huisnummering van Laan van Surrealisme aangepast worden van '4 t/m 18 even' naar '6 t/m 18 even'.

Overige wijzigingen

1. Naar aanleiding van zienswijze 10 (reclamant 132) is in het raadsvoorstel voorgesteld om de bestemming 'Gemengd-6' aan te passen. Bij het voorstel is de toevoeging van het mogelijk maken van een fitnesscentrum op de eerste verdieping weggefallen.

Wij stellen u voor om aan de bestemming 'Gemengd-6' toe te voegen dat een fitnesscentrum op de eerste verdieping is toegestaan.

2. Naar aanleiding van zienswijze 12 is gebleken dat de bijlagen (behorende bij de regels) op meer punten moeten worden aangepast.

Bijlage 4:

- Bij woningtype C moet de huisnummering van Laan van Surrealisme aangepast worden van '20 t/m 48 even' naar '20 t/m 46 even';
- Bij woningtype G moet de huisnummering van Salvador Dalistraat aangepast worden van '34 t/m 44 even' naar '36 t/m 44 even';
- Bij woningtype H moet de huisnummering van René Margrittestraat nr 36 aangepast worden naar nummer 35.

KOPIE



Bijlage 1:

- Bij de Theo van Doesburgstraat moet woningtype C met de huisnummers '3 t/m 17 oneven' worden toegevoegd;
- Bij de Vilmons Huscarstraat moet bij woningtype E de huisnummers staan: '1, 2, 29, 30' en bij woningtype C: '3 t/m 28';

Bijlage 2:

- Bij de Laan van Dada moet bij woningtype D de huisnummers '101 - 121 oneven' staan en moet worden toegevoegd: woningtype C met de huisnummers '91 - 99 oneven';

Bijlage 5:

In deze bijlage wordt verwezen naar de profielen van woningtypes A t/m J. Deze profielen moeten worden toegevoegd (voor deze profielen, zie einde raadsvoorstel).

Verder is gebleken dat bij de bouwregels bij de bestemming 'Groen', voor het realiseren van een voorziening in de speeltuin en/of een voorziening in het Noordelijk Wijkpark, de bepaling met betrekking tot de hoogte is weggevallen. Wij stellen u voor aan artikel 18 'Groen' toe te voegen aan lid 18.2.1 onder d, 'met een hoogte van maximaal 4 meter'.

Wij stellen u voor de bijlagen op voorgestelde wijze aan te passen.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande" vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het programma ter actualisering van de Rotterdamse bestemmingsplannen. Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is om vele en deels verouderde bestemmingsplannen, uitwerkingen en herzieningen binnen het plangebied te actualiseren en samen te voegen tot één bestemmingsplan. Tevens zijn enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt die op basis van de vigerende plannen niet mogelijk waren.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

N.v.t.

Toelichting:

Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de deelgemeente Prins Alexander. De oostgrens van het bestemmingsplan is de gemeentegrens tussen Rotterdam en gemeente Zuidplas ter hoogte van de ringvaart (Zuidzijde, Groeneweg en Bostelweg). De zuidgrens volgt globaal de A20 en is de gemeentegrens met Rotterdam en Capelle aan den IJssel. De westgrens ligt op de Capelseweg en het Schout Bontebalpad. Vanaf het einde van het Schout Bontebalpad volgt de noordelijke bestemmingsplangrens de gemeentegrens met Zuidplas.



Ontwikkelingen

- Sportcomplex Nieuwemeer

Het sportcomplex is in 2010 in onbruik geraakt. Om de gebruiksmogelijkheden voor deze locatie te vergroten, is de vigerende bestemming (Bedrijven) verruimd. Op deze locatie worden de bestemmingen 'Sport', 'Bedrijven' en niet geluidgevoelige 'Maatschappelijke voorzieningen' mogelijk gemaakt.

- Locatie de Aar

Op het grasveld aan de Aar, tussen de Ommoordse Tocht en de Lutter is in het vigerende bestemmingsplan bebouwing mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak verplaatst en het programma ingeperkt tot de bestemming 'Wonen' met een hoogte van maximaal 3 bouwlagen.

- Locatie Brandingdijk

De locatie op de hoek Brandingdijk en Zuideinde heeft in het vigerende plan de bestemming 'Water'. Nu de risicozones van het naastgelegen benzinestation zijn versmald, is bebouwing op deze locatie mogelijk.

- Locatie Landgoed

In het Waterwijkpark in het noorden van Nesselande is een bouwvlak opgenomen waarbinnen woningen mogen worden gebouwd, alsmede maatschappelijke voorzieningen met daaraan gekoppeld kleinschalige en ondergeschikte 'Horeca'.

- Locatie Zuideinde-Noord

De huidige locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Lintbebouwing' waarin woningen en bedrijven zijn toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming deels gewijzigd in 'Wonen', 'Tuin' en 'Water'.

- Locatie Noorderstrand

Op locatie Noorderstrand waren in het vigerende bestemmingsplan onder andere laagbouwoningen, woontorens en horeca mogelijk, in een 'uit te werken bestemming'. Voorgesteld wordt nu om rondom de Kretalaan vooral grondgebonden eengezinswoningen (maximaal 45) mogelijk te maken. Een combinatie van een kleinschalig appartementengebouw (maximaal 25 appartementen) met 30 eengezinswoningen is ook mogelijk. De bouwvlekken worden gescheiden door bebouwingsvrije zones zodat de bewoners van bestaande woningen langs de Siciliëboulevard uitzicht houden op de Zevenhuizerplas en het omringend groen. Naast het strand komt een wandelpromenade te liggen die eindigt aan de noordzijde van het Noorderstrand in een openbaar plein met zicht op de plas en de eilanden van Waterwijk. Tevens wordt aan de noordzijde van het strand ruimte gemaakt voor windsurfers en parkeervoorzieningen.

Hoogspanningsleiding Nesselande

Door Nesselande loopt een 380 KV hoogspanningslijn Krimpen-Bleiswijk, mast 19-mast 30. In 1999 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nesselande rekening gehouden met een bebouwingsvrije zone van 38 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn.

In werkelijkheid is in Nesselande een bebouwingsvrije zone van 60 meter aan weerszijde van het hoogspanningslijn aangehouden. Ook de locaties die als bouwlocatie zijn bestemd in het bestemmingsplan "Nesselande" maar nog niet bebouwd zijn, liggen op minimaal 60 meter afstand van de hoogspanningsleiding.



In 2005/2008 is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu een voorzorgsadvies omtrent bouwen rond hoogspanningslijnen uitgezonden aan gemeenten. Dit voorzorgsadvies gaat er vanuit dat binnen de magneetveldzone (= jaargemiddelde magneetveldzone van 0,4 microtesla) geen planologisch nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden toegevoegd, zoals woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Op basis van dit voorzorgsprincipe zou voor een nieuwe situatie de bebouwingsvrije zone groter worden bestemd. Door de gemeente Rotterdam is extra navraag gedaan ten aanzien van de te hanteren zones voor dit bestemmingsplan. Het Rijk wijst er daarbij op dat de gezondheidsrisico's onzeker zijn en dat zij niet kunnen aangeven welke potentieel mogelijk gezondheidsrisico's er bestaan rond hoogspanningsleidingen. Op basis daarvan heeft het Rijk het voorzorgsprincipe enkel toepasbaar verklaard voor nieuwe 'planologische' situaties. Naar aanleiding van de reactie van het Ministerie wordt voorgesteld om het Rijk het voortouw te laten nemen in de verdere beleidsvorming rond hoogspanningsleidingen. De gemeente Rotterdam zal wel de door de GGD opgezette monitoring in de wijk Nesselande in stand te houden. In dit bestemmingsplan vindt geen toevoeging plaats van gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

Duurzaamheid

In het Programma Duurzaam zijn 10 opgaven geformuleerd. De uitwerking van de nieuwe ontwikkelingen in Zevenkamp en Nesselande voldoet aan twee aspecten uit het Programma Duurzaam. In dit bestemmingsplan wordt ruimte gegeven aan het bevorderen van duurzame gebiedsontwikkeling en het vergroten van duurzame producten en diensten.

In dit bestemmingsplan worden enkele bouwlocaties ingevuld die nu nog braak liggen. Het invullen van locaties binnen de bestaande bebouwing is duurzamer dan bouwen in het buitengebied ten koste van het groen. De bebouwing helpt om de bestaande voorzieningen in stand te houden en de al aanwezige infrastructuur en OV krijgen een groter draagvlak.

Zowel in de wijk Zevenkamp als in de wijk Nesselande wordt ruimte gemaakt voor stadslandbouw. Stadslandbouw draagt bij aan een duurzame gebiedsontwikkeling omdat het kan zorgen voor een grotere sociale cohesie in de wijk, een hogere biodiversiteit en kwalitatief beter groen.

Bij het uitwerken en concreet maken van de nieuwe ontwikkelingen zal, buiten de gebruikelijke milieu- en natuuronderzoeken, aandacht zijn voor verschillende aspecten van duurzaamheid (energie, water, materialen etc.).

Economie en arbeidsmarkt

Bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande" is in hoofdzaak een conserverend plan. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de bestaande voorzieningen en bedrijven zodat de continuering van de activiteiten en daarmee de werkgelegenheid is gewaarborgd. Wijziging van het bestemmingsplan leidt tot positieve economische effecten omdat het bestemmen van nieuwe bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen en horeca zorgt voor een mengeling van wonen en werken. Dit draagt bij aan de realisatie van vitale en levendige wijken en vergroot de aantrekkelijkheid voor nieuwe bewoners.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge, maar wel 147 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

De ingekomen zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op het realiseren van een evenemententerrein in de wijk Nesselande en de bebouwing aan het Noorderstrand.



Met betrekking tot het evenemententerrein is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat de deelgemeente voornemens is een gedeelte van het Oeverpark geschikt te maken voor het houden van evenementen. De regulering van de evenementen vindt echter plaats via het evenementenbeleid en de APV en niet via de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor het evenemententerrein moet nog een locatieprofiel worden opgesteld, waarin opgenomen worden de fysieke kenmerken van de plek, de omgeving en welke programmering passend is bij de locatie. Vooruitlopend hierop heeft de deelgemeente wel al aangegeven dat er alléén evenementen georganiseerd zullen worden die vallen onder categorie B of lager, en dat het maximaal bezoekersaantal bij de B-evenementen rond de 5.000 à 6.000 zal liggen. Verder heeft de deelgemeente aangegeven dat er maximaal 6 B-evenementen per jaar georganiseerd gaan worden (en dus geen C-evenementen).

Met betrekking tot het Noorderstrand hebben de zienswijzen vooral betrekking op het feit dat er sprake zou zijn van té hoge bebouwing op die locatie, verlies van uitzicht op de Zevenhuizerplas en van een karakterverandering van het gebied, namelijk de realisatie van een woonwijk in plaats van een jachthaven.

In de voorgestelde reactie op de zienswijzen wordt aangegeven dat in de planvorming voor de wijk Nesselande deze locatie altijd al als bouwlocatie is meegenomen. De zienswijzen geven wel aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Advisering deelgemeente

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander is akkoord, met de opmerking dat het DB er van uit gaat dat het college van B&W zich met alle mogelijke middelen blijft inzetten voor de aanpassing van de hoogspanningsleiding.

Participatie

Op 1 juli is een informatieavond gehouden in de wijk Zevenkamp en op 8 juli in de wijk Nesselande.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 28 juni 2013 tot en met 8 augustus 2013. In totaal hebben 147 reclamanten een zienswijze ingediend.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Evenemententerrein

Reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 62, 63, 64, 65, 70, 71, 73, 75, 76, 79, 82, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 99, 112, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 124, 125, 127, 129, 131, 136, 138, 140, 141, 146 en 147 maken bezwaar tegen de komst van een evenemententerrein in het Oeverpark omdat zij vinden dat de locatie ongeschikt is, met name omdat er woningen in de directe nabijheid staan.

- 1.1 De ontwikkeling van het evenemententerrein is een blijvende verslechtering voor de leefkwaliteit van bewoners omdat grootschalige evenementen veel overlast veroorzaken met betrekking tot geluidsoverlast, verkeersoverlast, veiligheid en vandalisme.

Reactie

Uitgangspunt bij de bouw van de wijk Nesselande was dat het een levendige wijk zou



moeten worden, die ook mensen van buiten de wijk zou aantrekken door het winkelcentrum, het strand en de andere recreatieve voorzieningen aan de Zevenhuizerplas. Door het organiseren van evenementen wordt de wijk nog bruisender en wordt het gebied nog aantrekkelijker voor veel verschillende doelgroepen recreanten. Op dit moment worden in Nesselande de evenementen georganiseerd op een tijdelijke locatie, het Noorderstrand. Voor het definitieve evenemententerrein wordt een locatie in het Oeverpark geschikt gemaakt. Het Oeverpark ligt ten zuiden van de Zevenhuizerplas tussen de Kosboulevard en de Wollefoffenweg.

De regulering van evenementen vindt plaats via het evenementenbeleid, het locatieprofiel en de APV. In het ontwerpbestemmingsplan is in de toelichting opgenomen, dat het in het Oeverpark een terrein geschikt gemaakt wordt voor evenementen.

Voor het organiseren van evenementen is een vergunning nodig op basis van de APV. Elke vergunning is maatwerk, per evenement wordt bekeken of deze past in het locatieprofiel, welke effecten te verwachten zijn op het gebied van het aantal bezoekers, geluid, verkeer, veiligheid etc. Op basis van deze gegevens worden voorwaarden gesteld aan de vergunning zodat de effecten aanvaardbaar blijven.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

1.2 Het bestemmingsplan is onduidelijk over het aantal evenementen, er worden zowel 6 als 8 evenementen vermeld in de toelichting.

Reactie

Het klopt dat de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt onduidelijk is. Verder kan nu gemeld worden dat er meer bekend is over de aard van de evenementen. In het Rotterdams beleid ten aanzien van evenementen wordt onderscheid gemaakt tussen A, B en C evenementen, een onderscheid met name op het aspect risico. Zomercarnaval en de marathon vallen bijvoorbeeld onder de C-categorie. Per evenemententerrein wordt een locatieprofiel opgesteld. Voor het evenemententerrein in Nesselande moet dit locatieprofiel nog worden opgesteld. Hierin staat informatie over fysieke kenmerken van de plek, over de omgeving en welke programmering past bij de locatie. Vooruitlopend hierop heeft de deelgemeente wel al aangegeven dat er alléén evenementen georganiseerd zullen worden die vallen onder categorie B of lager, en dat het maximaal bezoekersaantal bij de B-evenementen rond de 5.000 à 6.000 zal liggen. Verder heeft de deelgemeente aangegeven dat er maximaal 6 B-evenementen per jaar georganiseerd gaan worden (en dus geen C-evenementen).

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting aan te passen met een tekst over het evenemententerrein alsmede het beleidskader aan te vullen in hoofdstuk 2 met betrekking tot het evenementenbeleid.

1.3 Het evenemententerrein is vergelijkbaar met categorie 4.2 uit de Richtafstandenlijst van de VNG. De indicatieve afstand tot woningen bedraagt tenminste 300 meter, de huidige plannen voldoen niet aan deze richtlijn.

Reactie

De richtafstanden van de VNG worden gebruikt voor bedrijven en voorzieningen. Op basis van het type overlast en de ernst van de overlast worden indicatieve afstanden aangegeven voor de afstand die tussen de bedrijven/voorzieningen en woningen zou



moeten liggen. Deze informatie is gebaseerd op bedrijven/voorzieningen die dag in dag uit overlast veroorzaken. Een B-evenement vindt 6 keer per jaar plaats en is geen bedrijf/voorziening volgens de VNG-definitie.

Voor evenementen is geen geluidsnorm of afstand gedefinieerd. Naar aanleiding van de aanvraag van een evenementenvergunning wordt bekeken welke geluidnorm ten opzichte van de omringende woningen aanvaardbaar is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

1.4 De kosten, 750.000 euro, zijn, gezien de tekorten van de gemeente en de enorme bezuinigingen, een onnodige en onverantwoorde uitgave.

Reactie

Zoals onder 1.1 is aangegeven is het uitgangspunt bij de bouw van de wijk Nesselande, dat het een levendige wijk zou moeten worden, die ook mensen van buiten de wijk zou aantrekken door het winkelcentrum en het strand aan de Zevenhuizerplas. Door het organiseren van evenementen wordt de wijk nog bruisender en wordt het gebied nog aantrekkelijker voor veel verschillende doelgroepen recreanten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

1.5 Reclamanten vinden de conclusie uit de quickscan flora en fauna dat het evenemententerrein niet zal leiden tot verstoring van het leefgebied van onder andere watervogels en vleermuizen onvoldoende onderbouwd en onjuist.

Reactie

In de door reclamanten aangehaalde quick-scan met betrekking tot het flora- en faunaonderzoek wordt aangegeven dat de verstoring door het organiseren van een aantal evenementen per jaar niet groot zal zijn. Wel wordt aandacht gevraagd voor het behoud van de groenstructuur langs de Wollefoppenweg en aandacht in zijn algemeen voor de natuurlijke omgeving. Bij het geschikt maken van het terrein voor evenementen wordt de huidige groenzone langs de Wollefoppenweg in stand gehouden. In het op te stellen locatieprofiel wordt rekening gehouden met de omgeving van het gebied, woningen, maar ook met de flora en met name fauna.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

2. Noorderstrand

Reclamanten 30, 35, 41, 53, 59, 61, 66, 68, 69, 72, 74, 77, 78, 80, 81, 83, 86, 98, 100, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 122, 126, 128, 130, 133, 134, 135, 137, 138, 142 en 143 hebben inhoudelijk gezien dezelfde zienswijzen, waarin aangegeven wordt het niet eens te zijn met de ontwikkeling van het Noorderstrand, zoals nu in het bestemmingsplan is opgenomen.

2.1 Reclamanten zijn het niet eens met de blijvende karakterverandering van het Noorderstrand. Eerst is de jachthaven wegbestemd en nu wordt het een woonwijk.

Reactie

De zienswijze van reclamanten betreft het noordelijk gebied, gelegen tussen de Siciliëboulevard en de Zevenhuizerplas. Dit gebied is op dit moment nog onbebouwd. In



het nu nog van kracht zijnde bestemmingsplan "Nesselande" (vastgesteld 14 januari 1999) heeft dit gebied een uit te werken bestemming gekregen, waarin onder andere was opgenomen dat op deze locatie een jachthaven mogelijk was, alsmede woningen, één hotel (met een bvo van 1500 m²) en maatschappelijke voorzieningen. In de uitwerkingsregel staat dat voor bebouwing een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 2 bouwlagen (met wijzigingsbevoegdheid voor nog 2 bouwlagen), alsmede dat torens zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 bouwlagen. In de uitwerkingsregels was opgenomen dat er maximaal 100 woningen gebouwd mogen worden.

In de 2^e partiële herziening van dit bestemmingsplan (vastgesteld 29 april 2010) is het realiseren van een jachthaven en het hotel uit deze bestemming gehaald en opgenomen in een bestemming voor het Oeverpark.

Van een karakterverandering is alleen in die zin sprake, dat er nu nog geen bebouwing is en het terrein op een andere manier gebruikt wordt. In de planvorming voor de ontwikkeling van de wijk Nesselande is het voor deze locatie altijd de bedoeling geweest dat deze bebouwd zou gaan worden.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 In het bestemmingsplan zijn eengezinswoningen in 4 bouwlagen mogelijk gemaakt terwijl in het vigerende plan maximaal 2 bouwlagen was toegestaan. Hogere woningen belemmeren het zicht op de Zevenhuizerplas voor de bestaande woningen aan de Siciliëboulevard, Santorinihof en Caprihof. De twee zichtlijnen dienen geen enkele doel, want het effect is minimaal.

Reactie

Zoals onder 2.1 is aangegeven is deze locatie in het vigerende bestemmingsplan globaal bestemd met uitwerkingsplicht. Binnen deze globale bestemming is woningbouw mogelijk, met een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap (plus wijzigingsbevoegdheid voor nog 2 bouwlagen), alsmede bebouwing in de vorm van torens, met maximaal 10 bouwlagen.

Inmiddels is meer bekend over de gewenste ontwikkeling voor deze locatie, zodat in het bestemmingsplan dat nu opgesteld is voor deze locatie een 'eindbestemming' is opgenomen.

Deze eindbestemming is gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor deze locatie op 25 juni 2013 zijn vastgesteld door het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander. In dit document is de inrichting van het Noorderstrand verder uitgewerkt ten aanzien van zichtlijnen, bouwprogramma, bouwhoogte en bebouwingsdichtheid.

In het nu opgestelde bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Woongebied' gekregen, voor het realiseren van woningen, maximaal 45 eengezinswoningen, of 55 woningen, waarvan maximaal 25 appartementen. Hiermee wordt flexibiliteit geboden ten aanzien van het programma (diversiteit in woningtypen). In de bouwregels is het realiseren van torens geschrapt.

Een gebouw met een bouwhoogte van 10 bouwlagen zou een groot aantal appartementen huisvesten. Een dergelijk hoog aantal appartementen is niet wenselijk op deze woonlocatie omdat in Nesselande voldoende appartementen beschikbaar dan wel in ontwikkeling zijn.



Ten aanzien van de bouwhoogte is, in afwijking van de nu geldende bouwregels, de keuze gemaakt om de bouwhoogte in meters aan te geven. Voor verschillende type woningen voor deze locatie zijn verschillende maximale bouwhoogtes opgenomen. Voor het realiseren van een appartementengebouw, dat alléén is toegestaan aan de noordzijde van de Kretalaan, is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 16 meter, gemeten vanaf NAP - 3,45 meter. Binnen deze hoogte is het realiseren van vijf bouwlagen mogelijk.

Voor het realiseren van de eengezinswoningen varieert de maximale bouwhoogte. De maximale bouwhoogte voor de woningen ten westen van de Kretalaan bedraagt 11,5 meter tov NAP -3,45 meter. Binnen deze bouwhoogte kunnen vier bouwlagen gerealiseerd worden, mits plat afgedekt.

Het beoogde woningtype voor de grondgebonden eengezinswoning op deze locatie is een woning met een woonoppervlak van zo'n 160 tot ruim 200 m². Woningen met een dergelijk woonoppervlak hebben over het algemeen 3 à 4 bouwlagen. Dit heeft voor deze locatie het voordeel dat de "footprint" van de woningen compact kan zijn, waardoor de onbebouwde ruimte tussen de woningclusters een flinke maat kan krijgen.

Om zicht op de plas te behouden is bebouwing alleen toegestaan binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlekken. Een in de bestemming 'Woongebied' opgenomen bouwregel geeft aan, dat er tussen de verschillende bouwvlekken een bebouwingsvrije zone van minimaal 25 meter gerealiseerd dient te worden.

Indien de bouwhoogte zou worden beperkt tot maximaal 2 bouwlagen heeft dit tot gevolg dat, om woningen met hetzelfde woonoppervlak te maken, de footprint van de woningen groter wordt. Dit zou ten kosten gaan van de bebouwingsvrije zone tussen de woningclusters, die hierdoor zo'n 10 tot 15 meter smaller zal worden, en daarmee een sterke beperking van de zichtlijnen op de plas zal betekenen.

Het totaal van 100 woningen in het moederplan is teruggebracht naar 55 woningen. Het totaal aantal woningen is afgeleid van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, de gewenste dichtheid en de benodigde waarde van de grond om de investeringen om de locatie in te richten enerzijds en de beoogde ruimtelijke kwaliteit (aantrekkelijk en gebruiksvriendelijk woon- en leefmilieu) anderzijds. Door middel van verschillende verkavelingsstudies in combinatie met rekenmodellen is het minimale en het maximale woningaantal bepaald.

Voor de hele locatie is de bouwhoogte in meters tov NAP opgenomen. De Kretalaan zal worden aangelegd op peil NAP -3.45 meter; de promenade ligt 10 centimeter lager op peil NAP -3.55 meter. De rijbaan van de Siciliëboulevard ligt op peil NAP -3.55 meter. De woningen en tuinen aan de Siciliëboulevard zijn 1.40 meter hoger ten opzichte van de weg, namelijk tot peil NAP -2.15 meter. Het Santorinihof en aangrenzende kavels zijn gelegen op peil NAP -3.75 meter.

Gezien het feit dat het altijd de bedoeling is geweest dat locatie Noorderstrand bebouwd zou gaan worden, de bouwhoogte beperkt wordt tot maximaal 11,5 meter (met uitzondering van het appartementengebouw), gecombineerd met bebouwingsvrije zones van 25 meter breed ten behoeve van het uitzicht van voor omwonenden is er sprake van een acceptabel bouwprogramma, met ruim voldoende zicht op de plas.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



Wel stellen we u voor om artikel 56 'Woongebied' artikel 56.2.2 aan te vullen, zodat het bouwen van een appartementengebouw alléén is toegestaan in gebied gelegen ten noorden van de Kretalaan.

2.3 Reclamanten maken bezwaar tegen de randvoorwaarden omdat de definitieve gewijzigde uitwerking van de randvoorwaardennota niet meer met hen besproken is.

Reactie

Zoals aangegeven onder 2.1 zijn voor de locatie Noorderstrand destijds globale regels opgesteld, met uitwerkingsplicht. In de randvoorwaardennota is de basis gelegd voor de precieze invulling van deze locatie.

De randvoorwaardennota is na het houden van een informatieavond en het verwerken van de zienswijzen door het dagelijks bestuur van de deelgemeente vastgesteld.

Voorafgaand aan de vaststelling zijn er een aantal gesprekken gevoerd met een werkgroep die bestond uit enkele actieve omwonenden en een vertegenwoordiging van WSV Buurman. In een goede sfeer en met respect voor elkaars belangen, wensen en standpunten is nog eens kritisch en constructief naar de randvoorwaardennota gekeken. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen van de nota.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2.4 Reclamanten voelen zich misleid door de slechte communicatie door de (deel)gemeente. De 2^e herziening over de verplaatsing van de jachthaven heeft hen nooit bereikt en de maquette liet zien dat hoogbouw uitsluitend aan de rand van het Noorderstrand was geprojecteerd.

Reactie

De procedure voor de 2^e herziening van het bestemmingsplan heeft het traject van bestemmingsplan normaal doorlopen, met inspraak, terinzagelegging en vaststelling.

Tijdens de procedure is er over het bestemmingsplan op gebruikelijke manier gecommuniceerd, en is er door bewoners in Nesselande gereageerd.

Zowel op de maquette, als in de meeste tekeningen die de afgelopen jaren hebben gecirculeerd met betrekking tot deze locatie is steeds bebouwing opgenomen. Bij vragen van bewoners naar de bouw mogelijkheden voor deze locatie werd steeds verwezen naar de bouwregels in het vigerend bestemmingsplan.

In de loop der jaren is meermalen op diverse bijeenkomsten (bewonersavonden, werkgroep beheerplan badplaats) gemeld hoe er over de ontwikkeling van dit plandeel werd gedacht. Dit stemt grotendeels overeen met wat er nu wordt voorgesteld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 Door het Noorderstrand te bebouwen, blijven er veel te weinig parkeerplaatsen over voor recreanten en stijgt de parkeerdruk rondom de boulevard.

Reactie

Door het Noorderstrand in te richten met woningen verdwijnen op deze plaats parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn destijds aangelegd voor het tijdelijk



winkelcentrum. In de afgelopen jaren zijn de parkeerplaatsen in gebruik genomen door recreanten.

Aan de Siciliëboulevard en de Kosboulevard zijn na het afronden van de definitieve inrichting ongeveer 1000 parkeerplaatsen beschikbaar. Volgens berekeningen die uitgevoerd zijn bij het opstellen van de 2^e herziening Nesselande (waarin een intensiever recreatieprogramma mogelijk werd gemaakt) is aangegeven dat dit (wellicht met uitzondering van topdagen) voldoende is om aan de parkeerbehoefte voor recreanten te voldoen.

Voor de locatie Noorderstrand zullen ook na realisatie van het bouwprogramma parkeerplaatsen voor recreanten op dit deel van de Kretalaan blijven bestaan, maar minder dan momenteel het geval is. Deze plaatsen zijn zowel bedoeld voor surfers als voor strandbezoekers, waarbij dubbelgebruik zeer goed mogelijk is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.6 Als de gemeente niet de bouwhoogte bepalingen van het vigerende bestemmingplan voor het Noorderstrand handhaaft, verlangen de reclamanten een tegemoetkoming in de waardedaling van de woning.

Reactie

Gezien het feit dat de ontwikkeling van het Noorderstrand als bouwlocatie al was meegenomen in het bestemmingsplan 'Nesselande', zijn we van mening dat er geen sprake is van planschade.

Indien de reclamanten menen recht te hebben op tegemoetkoming in schade als gevolg van het bestemmingsplan, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen. Zij hebben daartoe 5 jaar de tijd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

3. Reclamant 24

3.1 Reclamant tekent bezwaar aan tegen het toevoegen van een maatschappelijke bestemming op de locatie van Sportcomplex Nieuwemeer vanwege toenemende verkeersdruk en verkeersrisico's en de mogelijke parkeerproblemen in de wijk.

Reactie

De locatie is gelegen aan de Nieuwemeer in de wijk Zevenkamp, parallel aan de A20. Het betreft een voormalig sportterrein, dat in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven' heeft. Hier was voetbalclub HION gevestigd. Op dit moment wordt dit terrein incidenteel gebruikt voor sportactiviteiten.

Om de mogelijkheden van deze locatie te vergroten, is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven' uitgebreid met de bestemmingen 'maatschappelijke voorzieningen' en 'sportvoorzieningen'. Uit het onderzoek dat uitgevoerd is ten behoeve van de uitbreiding van de bestemming blijkt, dat de toename van auto's bij een volledige invulling voor 'maatschappelijke voorzieningen' bestaat uit 500 autoritten per dag. Een dergelijke toename is acceptabel in de nabijgelegen woonstraten.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.2 De bestemming 'Bedrijven' is op de locatie van sportcomplex Nieuwemeer niet passend.

Reactie

Op dit moment wordt nog gezocht naar een goede invulling voor deze locatie, reden om de bestemming te verruimen. Niet valt in te zien dat bedrijvigheid t/m milieucategorie 3 op deze plek niet passend zou zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Het uitzicht door vier bouwlagen op de locatie wijkt teveel af van het huidige karakter van de wijk.

Reactie

Reclamant verwijst in haar zienswijze met betrekking tot de bouwhoogte naar de bouwhoogte zoals deze genoemd is in het rapport 'risicoanalyse externe veiligheid'. Voor dit onderzoek zijn 'ruime maten' opgegeven omdat op moment van onderzoek de gewenste bouwhoogtes nog niet bekend waren.

Met betrekking van de maximale bouwhoogte voor deze locatie is geconstateerd, dat deze hoogte op de verbeelding, zoals die ter inzage heeft gelegen ontbreekt. Wij stellen u voor om op de verbeelding de bouwhoogte van maximaal 7,5 meter op te nemen, zoals ook de bouwhoogte is van het nu geldende bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze met betrekking tot de bouwhoogte gegrond te verklaren en op de verbeelding de bouwhoogte van 7,5 meter op te nemen.

3.4 In de risicoanalyse externe veiligheid en de verantwoording groepsrisico is de chloorbleeklooftank van het zwembad niet opgenomen. Dit dient alsnog te gebeuren.

Reactie

Het zwembad valt als inrichting in de zin van de Wet milieubeheer niet onder de werkingssfeer van het BEVI. Een externe veiligheidsberekening is niet van toepassing.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 Reclamant geeft aan dat er toch sprake kan zijn van een significant effect van de gasleiding terwijl die slechts voor 20% (160 personen) binnen het invloedsgebied ligt. Dit dient wel te worden meegenomen met de berekening van het groepsrisico.

Reactie

Uit de uitgevoerde berekening met het rekenprogramma Carola blijkt dat de voor het groepsrisico maatgevende kilometer noordelijker ligt dan ter hoogte van het sportcomplex Nieuwemeer. Indien hier 160 aanwezigen bijkomen in de plansituatie, bovendien aan de rand van het invloedsgebied, is deze hoeveelheid nog te gering om maatgevend te kunnen zijn. Het groepsrisico zal de bij de maatgevende kilometer



berekende waarde derhalve niet overschrijden en tevens een geringe invloed kunnen hebben op het berekende groepsrisico.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.6 Het effect van een vertraagde ontsteking moet worden mee genomen om de effecten van het scenario te bepalen.

Reactie

In de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is in artikel 1 als rekenmethodiek Bevb gedefinieerd voor aardgas: Carola. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de externe veiligheidsberekeningen uitgevoerd met het Carola rekenpakket versie 1.0.0.51 Parameterbestand 1.2., hierin is de vertraagde ontsteking mee genomen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7 In het wateronderzoek is niet aannemelijk gemaakt dat een toename van bebouwing en afvalwater binnen de huidige voorzieningen acceptabel is en of de financiële uitvoerbaarheid hiervan voldoende is onderbouwd.

Reactie

In het bestemmingsplan hoeft niet te worden onderzocht welke kosten en acties voortvloeien uit een toename van de afvalwaterproductie. Pas als er een concreet bouwplan is en ook de oppervlakte en exacte toename van de afvalwaterproductie bekend is, zal worden bekeken of dit binnen de huidige voorzieningen past.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.8 De conclusie dat het plan voldoet aan de wet Luchtkwaliteit kan niet worden getrokken omdat de ontwikkeling bij Sportcomplex Nieuwemeer niet is meegenomen.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze is er een kleine aanvulling gekomen op de luchtnotitie. In dit onderzoek krijgt de locatie indicatief een bibliotheek als maatschappelijke bestemming met als woningequivalent 255 woningen. Dit aantal valt onder het criterium van maximaal 1500 woningen van de Regeling NIBM, dit betekent een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de luchtnotitie aan te vullen met de equivalentberekening.

3.9 De openbare basisschool 'de Waterlelie' moet worden getoetst aan de 'beleidsregel buitenklimaat: luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang'.

Reactie

De beleidsregel buitenklimaat 'luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang' is van toepassing op nieuwe planologische situaties, bijvoorbeeld nieuwe scholen en kinderopvang. De basisschool De Waterlelie is een bestaande school en wordt daarom niet getoetst aan deze beleidsregel.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

- 3.10 De bewering dat het sportcomplex een beperkte functie heeft in het kader van ecologie vanwege de vele verstoringen, is onjuist. Verder is ecologisch onderzoek gewenst omdat op de locatie een ander gebruik dan het huidige gebruik wordt mogelijk gemaakt. Hiervoor moet een procedure ontheffingsaanvraag gevolgd worden en de ADC criteria getoetst worden.

Reactie

De sportvelden vallen voor het grootste deel binnen de gemeente Rotterdam, de zuidelijke rand met daarnaast de bestaande bomen vallen onder de gemeente Capelle aan den IJssel. In het ecologisch onderzoek is aangegeven dat met name deze groenstructuur aangemerkt kan worden als vliegroute van vleermuizen. Een nader onderzoek is alleen noodzakelijk indien doorgaande groenstructuren zoals bomenrijen verdwijnen/veranderen en dan alleen voor vleermuizen.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Reclamant 51, Gemeente Zuidplas

4.1 Reclamant heeft 2 aanvullingen ter verduidelijking van de tekst over de wijziging van de gemeentegrens.

Reactie en conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting onder paragraaf 1.3 aan te passen.

- 4.2 De ambitie om de metro door te trekken naar de gemeente Zuidplas is in verschillende structuurvisies opgenomen. In dit bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre de beoogde verbinding fysiek en planologisch mogelijk is door de wijk Nesselande.

Reactie

In de wijk Nesselande is ruimte gereserveerd voor het doortrekken van de metro of een andere HOV verbinding door het Rietveldpark en het Waterwijkpark. In het bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Water' en 'Groen'. Omdat ons geen concrete plannen bekend zijn met betrekking tot het realiseren van de vervoersverbinding is deze planologisch nog niet mogelijk gemaakt. Daarvoor zal te zijner tijd een aparte procedure gevolgd moeten worden. Wij stellen u voor om de toelichting van het bestemmingsplan, onder paragraaf 4.2 aan te passen met deze ruimtereservering voor een openbaar vervoersverbinding richting Zuidplas en Zoetermeer.

Conclusie

Wij stellen u voor om de zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf aan te vullen met tekst over de ruimtereservering.

- 4.3 Een bouwhoogte van 15 meter op de locatie aan de Brandingdijk/Zuideinde is een verstoring van het ruimtelijk beeld van de Ringvaartzone. Reclamant vraagt om de maximale bouwhoogte terug te brengen naar 9 meter.



Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze (en de zienswijze van reclamant onder 5) is er nader onderzoek gedaan naar deze locatie. Wij stellen voor om de bouwhoogte verlagen, zodat de bebouwing beter gaat passen bij zijn omgeving. Omdat er sprake is van hoogteverschillen tussen de Brandingdijk en het Zuideinde wordt de bouwhoogte aangegeven ten opzichte van NAP. Het hoogteverschil tussen de kavels Waterwijk en Zuideinde bedraagt namelijk zo'n 3,25 meter.

De bouwhoogte moet op de hoek van de Brandingdijk/Zuideinde 4 bouwlagen mogelijk maken. Hiervoor is een bouwhoogte nodig van 12 meter, vanaf peil locatie (aanne: NAP -4,50 meter)

Ten opzichte van peil Zuideinde (NAP -1,5 meter) betekent dit een hoogte van 9 meter. Dit is 1 meter hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte voor bebouwing aan het Zuideinde, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht wordt, omdat het een prominente hoek betreft.

Ten opzichte van de kavels Waterwijk (NAP -4,25 meter) betekent dit een bouwhoogte van 11,75 meter en ten opzichte van peil Reinier Rondhorstdijk (NAP -3,5 meter) betekent dit een bouwhoogte van 11 meter.

Wij stellen voor om de maximale bouwhoogte aan te houden voor deze locatie van 11 meter, gemeten vanaf NAP -3,50 meter (Reinier Rondhorstdijk).

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de bouwhoogte voor de locatie aan de Reinier Rondhorstdijk te verlagen naar 11 meter (verbeelding) en in de regels op te nemen dat deze hoogte gemeten wordt vanaf NAP -3,50 meter.

- 4.4 Reclamant geeft aan de situering van een evenemententerrein in het Oeverpark zeer ongewenst te vinden. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan en de regels op te nemen wat een evenement is, wat een 'grootschalig' evenement is, hoeveel evenementen het jaarlijks zijn, uitgesplitst naar type en omvang en als laatste moet worden aangegeven dat dit evenemententerrein direct grenst aan de gemeente Zuidplas.

Reactie en conclusie

Hiervoor wordt verwezen naar reactie en conclusie onder 1.

- 4.5 Reclamant spreekt de verwachting uit dat de gemeente Zuidplas wordt betrokken bij het proces van vergunningverlening.

Reactie en conclusie

De gemeente Zuidplas zal vooraf bij de vergunningverlening worden betrokken wanneer het een B-evenement betreft dat consequenties heeft voor het grondgebied van Zuidplas.

5. Reclamant 67

5.1 De maximaal toegestane hoogte van ontwikkelingslocatie Brandingdijk wijkt met 15 meter flink af ten opzichte van de omringende bebouwing, dit is niet wenselijk.

Reclamant geeft aan dat bebouwing die even hoog is als de omringende woningen geen probleem is.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze (en de zienswijze van reclamant onder 4) is er nader onderzoek gedaan naar deze locatie. Wij stellen voor om de bouwhoogte verlagen, zodat de bebouwing beter gaat passen bij zijn omgeving. Omdat er sprake is



van hoogteverschillen tussen de Brandingdijk en het Zuideinde wordt de bouwhoogte aangegeven ten opzichte van NAP. Het hoogteverschil tussen de kavels Waterwijk en Zuideinde bedraagt nl. zo'n 3,25 meter.

De bouwhoogte moet op de hoek van de brandingdijk/Zuideinde 4 bouwlagen mogelijk maken. Hiervoor is een bouwhoogte nodig van 12 meter, vanaf peil locatie (aanne: NAP -4,50 meter)

Ten opzichte van peil Zuideinde (NAP -1,5 meter) betekent dit een hoogte van 9 meter. Dit is 1 meter hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte aan het Zuideinde, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht wordt, omdat het een prominente hoek betreft.

Ten opzicht van de kavels Waterwijk (NAP -4,25 meter) betekent dit een bouwhoogte van 11,75 meter en ten opzicht van peil Reinier Rondhorstdijk (NAP -3,50 meter) betekent dit een bouwhoogte van 11 meter.

Wij stellen voor om de maximale bouwhoogte aan te houden voor deze locatie van 11 meter, gemeten vanaf NAP -3,50 meter (Reinier Rondhorstdijk).

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de bouwhoogte voor de locatie aan de Reinier Rondhorstdijk te verlagen naar 11 meter (verbeelding) en in de regels op te nemen dat deze hoogte gemeten wordt vanaf NAP -3,50 meter.

5.2 Het is onacceptabel om a. bedrijven en b. kantoren in een woonwijk mogelijk te maken terwijl daarvoor ruimte is op het gebied bij het bedrijventerrein vlakbij de snelweg A20.

Reactie

Deze locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming Gemengd – 4 gekregen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om op de begane grond kantoren (met max bvo van 200 m²) en bedrijven milieucategorie 1 te realiseren en woningen zowel op begane grond als op de verdiepingen.

Naar aanleiding van zienswijze van reclamant stellen we voor om de bestemming 'bedrijven' te schrappen uit deze bestemming.

Kantoren met een bvo van maximaal 200 m² achten wij passend in een woonwijk. Wij zien geen aanleiding deze te schrappen.

Conclusie

Wij stellen voor om zienswijze 5.2.a gegrond te verklaren en de bestemming 'Bedrijven' te schrappen in de bestemming 'Gemengd-4', en zienswijze 5.2.b ongegrond te verklaren.

6. Reclamant 93

Reclamant is het niet eens met de invulling van het noordelijkste deel van de Reinier Rondhorstdijk. Zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven liggen de woningen in dit deel niet meer op eilanden omringd door water (zoals in het zuidelijk deel van de Reinier Rondhorstdijk) en dat past niet bij het karakter van Waterwijk. Door het ontbreken van de sloot aan de achterkant is privacy aan de achterzijde van het perceel van reclamant niet meer gegarandeerd.



Reactie

Het klopt dat de voorgestelde verkaveling op de verbeelding afwijkt van hetgeen in het verleden over deze locatie is gecommuniceerd, namelijk een door water omsloten eiland met hierop gelegen bouwkavels. De aanleg van de watergangen is technisch en financieel moeilijk uitvoerbaar (door flinke peilverschillen), maar niet onmogelijk. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de mogelijke invulling van deze locatie opnieuw onderzocht. Voorgesteld wordt om de verbeelding zodanig aan te passen dat deze locatie gelegen aan de Reinier Rondhorstdijk (noordelijk deel) omringd gaat worden met watergangen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding aan te passen als volgt:



(ontwerp bestemmingsplan)

(voorstel)

7. Reclamant 101 en 102

Reclamant maakt bewaar tegen de woningbouw aan de noordzijde van het Zuideinde en de Reinier Rondhorstdijk. Zolang er geen overeenkomst is met de gemeente Rotterdam moet locatie geschikt blijven voor een bedrijf met milieucategorie 3 en een afstand tussen de erfgrans en omringende woonbestemming van 100 meter.

Reactie

Met de reclamanten is overeenstemming bereikt over het bestemmen van woningbouw, tevens is een anterieur contract getekend.

Conclusie

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Reclamant 123

8.1 Het is voor het tankstation van groot economisch belang dat er in een cirkel van 110 meter rondom het vulpunt geen bebouwing wordt gerealiseerd in verband met externe veiligheid. Daarom is het ongewenst dat het perceel op de hoek Brandingdijk/Zuideinde bebouwd mag worden.



Reactie

In de nu van kracht zijnde wet- en regelgeving is opgenomen dat op basis van de omzet van de LPG verkoop van het tankstation, de veiligheidsafstand 45 meter bedraagt. Naar verwachting zal, mede als gevolg van voortschrijdende techniek, de veiligheidsafstand niet toenemen. Het hanteren van de nieuwe kortere veiligheidsafstanden heeft geen gevolgen voor de rechtspositie van het tankstation.

De nieuwe bebouwing aan de Brandingdijk/Zuideinde ligt op minimaal 50 meter van het perceel van het tankstation. De nieuwe bebouwing valt ook buiten de wettelijke¹⁰⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour en zodoende ontstaat er geen conflict met de verkoop van LPG van het tankstation.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 De gemeente heeft een zorgplicht van risicoanalyse voor het LPG tankstation waarbij een cirkel van 150 meter wordt gehanteerd. Het genoemde perceel valt geheel in deze cirkel.

Reactie

De gemeente heeft op basis van de wet-en regelgeving van externe veiligheid de taak om het groepsrisico binnen de 150 meter van het LPG vulpunt in beeld te brengen en te verantwoorden. Dit is in de Risicoanalyse externe veiligheid en verantwoording groepsrisico, bijgevoegd bij het bestemmingsplan, opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is het resultaat hiervan en de verantwoording van het groepsrisico, verwoord. Hiermee heeft de gemeente Rotterdam aan haar verplichting aangaande het groepsrisico voldaan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

9. Reclamant 131A

9.1 Reclamant verzoekt geen horeca toe te staan aan de Corsicalaan.

Reactie

In de 2^e herziening van het bestemmingsplan Nesselande is in de bestemming 'Centrumvoorzieningen' horeca mogelijk gemaakt, dus ook aan de Corsicalaan. Deze planologische regeling is op dezelfde manier in het ontwerpbestemmingsplan 'Zevenkamp en Nesselande' opgenomen.

Wel stellen we u voor om het realiseren van terrassen aan de Corsicalaan in de regels uit te sluiten.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen we u een ambtshalve wijziging voor met betrekking tot de terrassen, door in de regels, in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' toe te voegen, onder e: met uitzondering van de Corsicalaan.

10. Reclamant 132

10.1 Reclamant is eigenaar van de complexen Zevenkampse Ring 761-907, alsmede van het winkelcentrum gelegen aan het Ambachtsplein.



Met betrekking tot de Zevenkampse Ring geeft reclamant aan dat een gerealiseerde uitbreiding van de supermarkt niet is meegenomen en dat in de bestemming de ruimte ten behoeve van deze supermarkt op de eerste verdieping niet is meegenomen.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen is geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan op aantal punten moet worden aangepast.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en om de verbeelding zodanig aan te passen zodat de gerealiseerde uitbreiding onder de bestemming Gemengd – 1 gaat vallen.

10.2 Ten aanzien van het Ambachtsplein geeft reclamant aan dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen (Gemengd 1 en 6) niet helemaal aansluiten bij de bestaande en gewenste situatie.

Reactie en Conclusie

De constatering van reclamant is juist. Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding en planregels als volgt te wijzigen.

- In Gemengd – 6 op te nemen dat horeca niet is toegestaan in de strook aan de noordzijde tussen de metrobaan en de Kooikerweg;
- In Gemengd – 6 op te nemen dat in de zuidwesthoek (het L-vormige bouwvlak aan de Zevenkampse Ring en Imkerstraat) 'detailhandel' en 'horeca' zijn toegestaan;
- In 'Gemengd – 6' op te nemen dat de bij de Rietdekkerstraat en de Imkerstraat 'detailhandel' en 'horeca' is toegestaan;
- In Gemengd – 1, bij 'horeca' toevoegen: detailhandelgerelateerd, zoals een lunchroom, cafetaria of een restaurant, met uitzondering van de locatie gelegen aan de Zevenkampse Ring, waar 'horeca' is toegestaan;
- Aan 'Gemengd – 1' toevoegen: 'maatschappelijke voorzieningen' en 'sociaal culturele voorzieningen';
- Aan 'Gemengd – 6' toevoegen dat 'kantoren', 'maatschappelijke voorzieningen' en een 'fitnesscentrum' op de eerste verdieping zijn toegestaan;
- De aanduiding 'verplichte onderdoorgang' schrappen op de verbeelding in de zuidoosthoek van het Ambachtsplein.
- Aan de bestemming 'Gemengd – 1' toevoegen dat kantoren ten behoeve van de detailhandel ook toegestaan zijn op de eerste verdieping.

11. Reclamant 135

11.1 Reclamant geeft aan zijn zienswijzen en bezwaren al eerder gemeld te hebben. Toch wil hij ze nog een keer kenbaar maken. De locatie van de jachthaven aan de Kosboulevard is vanuit watersport oogpunt niet de optimale oplossing terwijl het surfstrand aan de Kretalaan ligt. De voorkeur gaat uit naar een faciliteit waar de watersporters gezamenlijk gebruik van kunnen maken.

Reactie

In de 2^e herziening van het bestemmingsplan Nesselande is de verplaatsing van de Jachthaven naar het Oeverpark opgenomen. De reden daarvoor was onder andere dat het Oeverpark vanwege de heersende windrichting geschikter zou zijn, alsmede het feit dat de watersportvereniging, de jachthaven, de teleskibaan en horeca in het Oeverpark elkaar kunnen versterken. Bij de vaststelling van deze 2^e herziening zijn zienswijzen van



gelijke strekking ingediend, die door de gemeenteraad ongegrond zijn verklaard. Er is nu geen aanleiding om hierop terug te komen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 11.2 De locatie van de teleskibaan is vanuit het oogpunt van de windgevoelige watersport zeer ongewenst. De teleskibaan zou verplaatst kunnen worden naar de oude plas op de hoek Scouting/Wollenfoppenweg of nabij het Eurofuncenter.

Reactie

Bij de vaststelling van deze 2^e herziening zijn zienswijzen van gelijke strekking ingediend, die door de gemeenteraad ongegrond zijn verklaard. Er is nu geen aanleiding om hierop terug te komen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren

- 11.3 In het Oeverpark is een hotel toegestaan van 15 verdiepingen. Dit kan de wind en daarmee de watersport verstoren. Reclamant stelt voor om geen hotel mogelijk maken maar juist op die plek het evenemententerrein situeren, dan ligt het terrein ook verder van de bebouwing af.

Reactie

Het is niet aannemelijk dat een eventuele toren het plezier in zeilen/surfen zal doen afnemen. Er is geen aanleiding om voorstel van reclamant nader in overweging te nemen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 11.4 Reclamant vraagt zich ernstig af of er wel voldoende parkeerplaatsen komen voor de surfers bij het Noorderstrand.

Reactie

Door het Noorderstrand in te richten met woningen verdwijnen op deze plaats parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn destijds aangelegd voor het tijdelijk winkelcentrum. In de afgelopen jaren zijn de parkeerplaatsen in gebruik door recreanten. Aan de Siciliëboulevard en de Kosboulevard zijn na het afronden van de definitieve inrichting ongeveer 1000 parkeerplaatsen beschikbaar. Volgens berekeningen die uitgevoerd zijn bij het opstellen van de 2^e herziening Nesselande (waarin een intensiever recreatieprogramma mogelijk wordt gemaakt) is aangegeven dat dit (wellicht met uitzondering van topdagen) voldoende is om aan de parkeerbehoefte voor recreanten te voldoen.

Voor locatie Noorderstrand is het de bedoeling zullen ook na realisatie van het bouwprogramma parkeerplaatsen voor recreanten op dit deel van de Kretalaan blijven bestaan, maar minder dan momenteel het geval is. Deze plaatsen zijn zowel bedoeld voor surfers als voor strandbezoekers.

Conclusie

Wij stellen u voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.



12. Reclamant 139

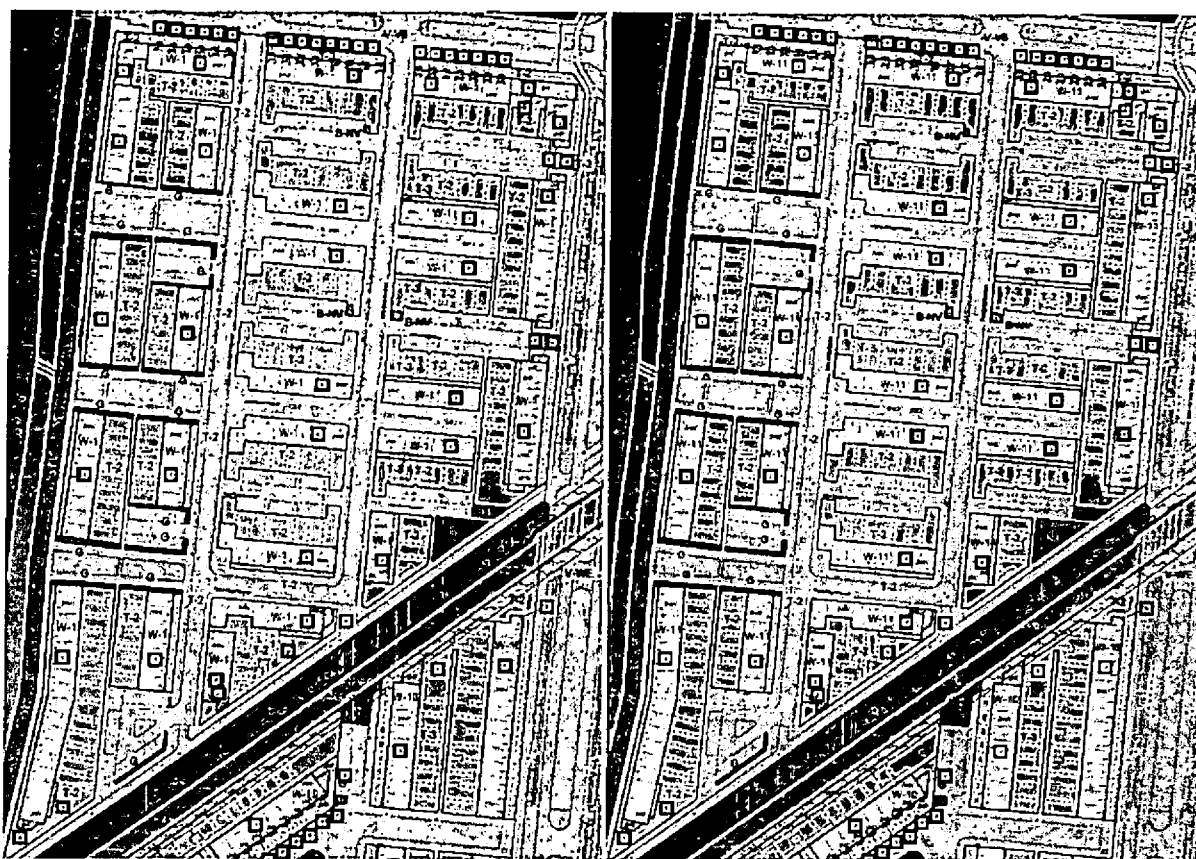
In het bestemmingsplan staan de woningen aan de Laan van het Surrealisme niet goed opgenomen in de regels waardoor er een afwijking is tussen het bestemmingsplan en de al gerealiseerde woningen.

Reactie

Geconstateerd is dat bij het ontwerpbestemmingsplannen deze woningen abusievelijk de bestemming Wonen-1 hebben gekregen, in plaats van Wonen-11. Verder is gebleken dat aan woning van reclamant (adres Laan van Surrealisme 4) het woningtype D toegekend, hetgeen onjuist is.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding aan te passen voor deze locatie van Wonen – 1, naar Wonen – 11.



(ontwerpbestemmingsplan)

(voorstel)

Verder stellen wij u voor om bijlage 4 behorende bij de regels aan te passen. Bij woningtype D moet de huisnummering van Laan van Surrealisme aangepast worden van '4 t/m 18 even' naar '6 t/m 18 even'.

13. Reclamant 144

Reclamant dient een zienswijze in namens 'Wollefoppengroen en co', een bewonersgroep die stadslandbouw wil gaan realiseren in het Noordelijk Wijkpark.

In de regels staat dat bebouwing enkel in het gebied aangeduid met de functieaanduiding 'speeltuin' toegestaan is. Het verzoek is om bebouwing toe te staan in het gehele Noordelijk wijkpark. Wanneer dat niet mogelijk is, wordt verzocht om bebouwing toe te staan in een aangrenzende strook van 25 meter langs de speeltuin aan de zijde van het grote veld op het Noordelijk Wijkpark. Bovendien wordt verzocht om de



maximale hoogte van de speelvoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'speeltuin' aan te passen van 6 meter naar 10 meter.

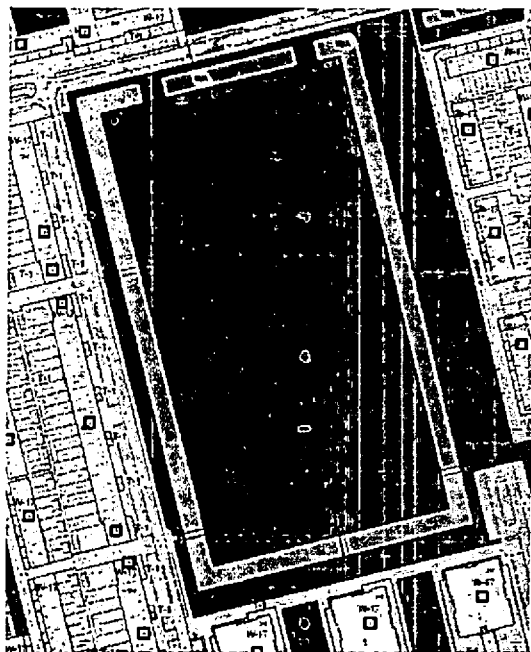
Reactie

Gezien het huidige ontwerp voor de inrichting van het Noordelijk Wijkpark is het niet wenselijk om bebouwing mogelijk te maken in het gehele wijkpark, maar wel nabij bij de speeltuin. De hoogte van de speeltoestellen kan worden verhoogd naar 10 meter.

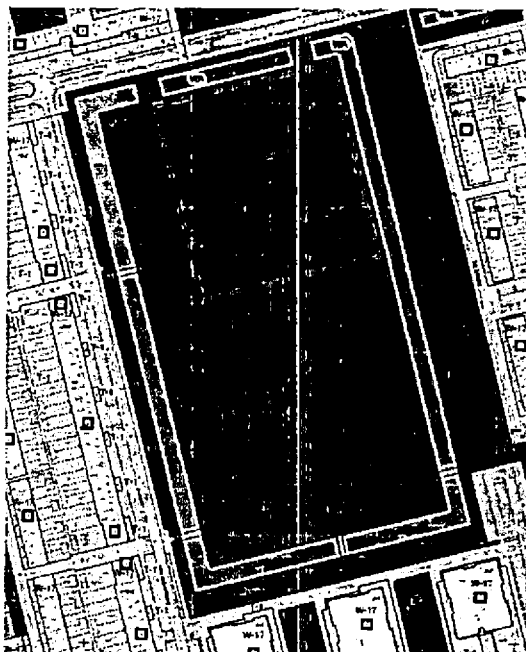
Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en op de verbeelding een bouwvlak op te nemen voor bebouwing gelegen in een aangrenzende strook van 25 meter langs de speeltuin alsmede in de speeltuin zelf. In artikel 18.2.1 lid d wordt geschrapt "alsmede.... oppervlakte van 380 m²". Er wordt toegevoegd een nieuw lid waarin aangegeven wordt dat binnen het aangegeven bouwvlak voorzieningen ten behoeve van het gebruik van het Noordelijk Wijkpark zijn toegestaan voor recreatieve en maatschappelijke doeleinden met bijbehorende ondergeschikte horeca en verkoop van producten, met een maximale oppervlakte van 380 m².

Wij stellen voor in de bestemming 'Groen' voor de speeltoestellen in de speeltuin een hoogte op te nemen van 10 meter.



(ontwerpbestemmingsplan)



(voorstel)

14. Reclamant 145

Volgens reclamant werden er in het verleden aan het Zuideinde eisen gesteld aan de uitstraling van de woningen en diende de landelijke stijl aan de dijk gehandhaafd te blijven. In het nieuwe bestemmingsplan is het ontwerp van woningen vrijgelaten en reclamant verzoekt om dergelijke eisen weer op te nemen.

Reactie

Voor het Zuideinde is de nu geldende planologische regeling overgenomen.

In het nu vigerend bestemmingsplan 'Nesselande' en de uitwerking voor dit gebied zijn geen nadere eisen opgenomen met betrekking tot het uiterlijk van de woningen.

In de Welstandsnota worden wel eisen gesteld aan het uiterlijk van woningen. Voor historische linten (waaronder het Zuideinde valt) worden aanvullende criteria gesteld, oa is opgenomen dat diversiteit in bebouwing belangrijk is. Bij aanvraag van een



bouwvergunning wordt het bouwplan getoetst aan de hand van de Welstandsnota Rotterdam.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



VOORGESTELDE AMBTSHALVE AANPASSINGEN VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "ZEVENKAMP EN NESSELANDE"

PLANTOELICHTING

- 1 Wij stellen u voor in paragraaf 4.3 "Ontwikkelingen" de tekst met betrekking tot het Noorderstrand te verduidelijken met betrekking tot de bebouwingsnormen;
- 2 Wij stellen u voor om in paragraaf 2.4.2 "Horecagebiedsplan Prins Alexander 2012-2014" toe te voegen dat horeca aan de Pier/Kretalaan niet is toegestaan;
- 3 Wij stellen u voor om paragraaf 6.9 over de hoogspanningsleiding aan te vullen met vermelden van de internetsites over hoogspanningsleidingen;
- 4 Wij stellen u voor de toelichting aan te passen met enkele redactionele wijzigingen, aanvullingen en actualisatie.

PLANREGELS

- 1 Wij stellen u voor om in artikel 1.31 "Erf" de opsomming van bouwwerken te schrappen.
- 2 Wij stellen u voor artikel 1.34 "Geluidsgevoelige functies" aan te passen naar aanleiding van de wijziging van de Wet geluidhinder.
- 3 Wij stellen u voor om aan "Bedrijf – 2" onder lid 1 toe te voegen dat aan de Groeneweg 34b 'maatschappelijke voorzieningen, niet geluidgevoelig', zijn toegestaan, met een maximum bvo van 300 m².
- 4 Wij stellen u voor bij "Bedrijven – 2" de onderdelen 3.2.2n en o te schrappen;
- 5 Wij stellen u voor om in de bestemming "Gemengd- 9" toe te voegen bij 16.2.2 'Zuideinde' een nieuw lid: "Op het adres Zuideinde 28, 29, 30 mag een schuur (maximale oppervlakte van 250 m²) tot op de achtererfgrens gebouwd worden".
- 6 Wij stellen u voor bij "Wonen-3" lid b aan te passen met de juiste locatie voor de maatschappelijke voorziening, namelijk 'ter plaatse van de Robert van 't Hoffstraat, aan de Cesar Domelastraat', alsmede aan te passen door het vervangen van "Maatschappelijk -2" door "Maatschappelijk -1".
- 7 Wij stellen u voor bij "Wonen – 3" aan bijlage 1 toe te voegen de algemene regeling voor dakkapellen aan de voorzijde van de woning die van toepassing voor de woningen voorzover niet genoemd bij de adressen zoals opgenomen in bijlage 1.

Algemene regeling voor dakkapellen aan de voorzijde van de woning.

Bij de woningen met een kap waarvoor geen specifieke regeling geldt, is eveneens een dakkapel aan de voorzijde toegestaan. Voor die gevallen gelden dezelfde criteria als die in Welstandsnota Rotterdam voor dakkapellen aan de voorzijde worden gehanteerd. Bij zadeldaken met een hellingshoek van 30° en groter gelden de volgende criteria ten aanzien van de afmetingen en verschijningsvorm.

Plaatsing:

- Afstand tot de nok: minimaal 0,50 meter en de bovenzijde van de dakkapel dient op één lijn met naastgelegen dakkapellen te liggen;



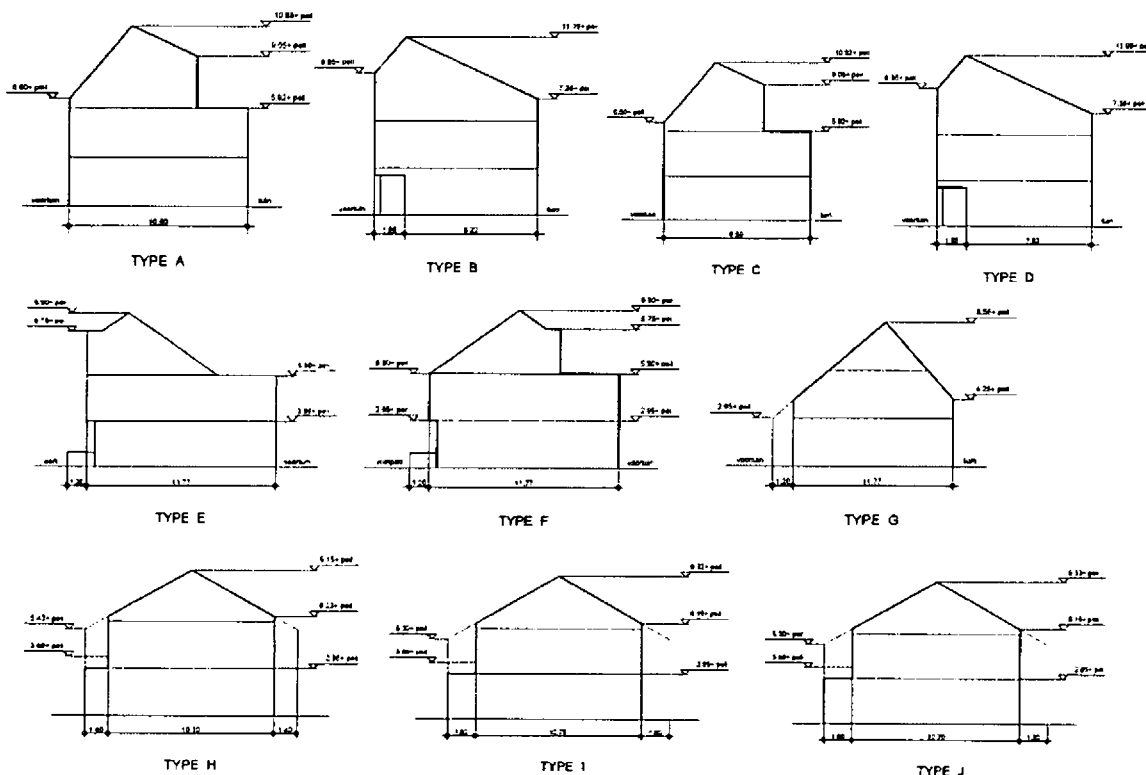
- Afstand tot de dakvoet: minimaal 0,50 meter en maximaal 1,00 meter;
 - Afstand tot woningscheidende muur: minimaal 0,50 meter;
 - Afstand tot zijgevellijn; minimaal 0,50 meter indien zijerf niet grenst aan de openbare weg of openbaar groen en minimaal 2,00 meter indien zijerf grenst aan de openbare weg of openbaar groen;
 - Afstand tot de voorgevelrooilijn: (alleen bij dwarskap): minimaal zijerf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
 - Hoogte: maximaal 1,50 meter (inclusief dakrand);
 - Breedte: maximaal 1/3 van de woningbreedte (as bouwmuur)."
- 8 Wij stellen u voor bij de bestemming "Wonen 3" aan bijlage 1 toe te voegen de algemene dakkapellenregeling voor het Georges Vantongerloo-hof, als volgt:
"Aan de voorzijde is een dakkapel toegestaan mits:
- op het voor-dakvlak de afstand tot de zijgevel minimaal 1,5 meter bedraagt;
 - op het voorzij-dakvlak de afstand tot de zijgevel minimaal 1,00 meter bedraagt
 - de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer 1,10 meter is;
 - de maximale hoogte van de dakkapel 1,50 (inclusief dakrand) is.
- Aan de achterzijde is een dakkapel toegestaan mits:
- op het achter-dakvlak de afstand tot de zijgevel minimaal 1,5 meter bedraagt;
 - op het achterzij-dakvlak de afstand tot de zijgevel minimaal 1,00 meter bedraagt
 - de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer 1,10 meter is;
 - de maximale hoogte van de dakkapel 1,50 (inclusief dakrand) is".
- 9 Wij stellen u voor bij de bestemming "Wonen- 3" in bijlage 1 de term 'geen bijzonderheden' te vervangen door 'dakkapellen alléén toegestaan mits vergunningsvrij'.
- 10 Wij stellen u voor om in de bestemming "Recreatie -1" onder lid 21.2.3 onder d te schrappen: 'met uitzondering van een uitkijktoren van ten hoogste 30 meter';
- 11 Wij stellen u voor om bij "Gemengd -1" bij lid 1 toe te voegen dat op het adres Ambachtsplein 141 een maatschappelijke voorziening is toegestaan.
- 12 Wij stellen u voor om aan "Bedrijven – 3" onder 4.2.2 een nieuw lid toe te voegen: 'Bedrijfsgebouwen gelegen in de bestemming "Bedrijf – 3" in het groen aan de straten Mart Stamhof en Otto van Tussenbroekstraat mogen niet hoger worden dan de geluidswal en dienen zich qua vorm te voegen naar de wal.
- 13 Wij stellen u voor bij "Bedrijf – 2" toe te voegen aan 3.4.1c het adres: Benno Premsestraat 100.
- 14 Wij stellen u voor bij "Bedrijf – 2" lid 2 de tekst 'maar t/m oostzijde' te vervangen door 'ter plaatse van op de verbeelding aangegeven hoogteaccenten'.
- 15 Wij stellen u voor bij de bestemming "Groen" bij lid 18.1h te schrappen: 'met dien verstande t/m gesitueerd'.



- 16 Wij stellen voor bij de bestemming "Groen" bij lid 18.2.2v te schrappen 'daar waar t/m aangehouden'.
- 17 Wij stellen u voor om bijlage 7 (bij de bestemmingen "Groen" en "Water") over de steigers te laten vervallen en in de bestemming "Groen" artikel 18.2.2w en in de bestemming "Water" artikel 37.2 onder c te schrappen.
- 18 Wij stellen u voor om in de bestemmingen "Groen" en "Water" de bepalingen met betrekking tot steigers op te nemen als volgt: 'Bij kavels met een grootte tot 600 m² is een steiger toegestaan is van 5 meter breed en bij kavels vanaf of gelijk aan 600 m² is een steiger van 7,5 meter toegestaan'.
- 19 Wij stellen u voor om artikel 56 "Woongebied" artikel 56.2.2 aan te vullen zodat het bouwen van een appartementengebouw alléén is toegestaan in het gebied gelegen ten noorden van de Kretalaan
- 20 Wij stellen u voor om aan artikel 18 'Groen' toe te voegen aan lid 18.2.1 onder d, 'met een hoogte van maximaal 4 meter'.
- 21 Wij stellen u voor om de bedrijvenlijst aan te vullen met een hoveniersbedrijf.
- 22 Wij stellen voor bijlage 1 op het volgende aan te passen:
- Bij de Theo van Doesburgstraat moet woningtype C met de huisnummers '3 t/m 17 oneven' worden toegevoegd;
 - Bij de Vilmons Huscarstraat moet bij woningtype E de huisnummers staan: '1, 2, 29, 30' en bij woningtype C: '3 t/m 28'.
- 23 Wij stellen u voor bijlage 2 op het volgende aan te passen:
- Bij de Laan van Dada moet bij woningtype D de huisnummers '101 - 121 oneven' staan en moet worden toegevoegd: woningtype C met de huisnummers '91 – 99 oneven'.
- 24 Wij stellen u voor bijlage 4 op het volgende aan te passen;
- Bij woningtype C moet de huisnummering van Laan van Surrealisme aangepast worden van '20 t/m 48 even' naar '20 t/m 46 even';
 - Bij woningtype G moet de huisnummering van Salvador Dalistraat aangepast worden van '34 t/m 44 even' naar '36 t/m 44 even';
 - Bij woningtype H moet de huisnummering van René Margrittestraat nr 36 aangepast worden naar nr 35.
- 25 Wij stellen u voor bijlage 5 op het volgende aan te passen:



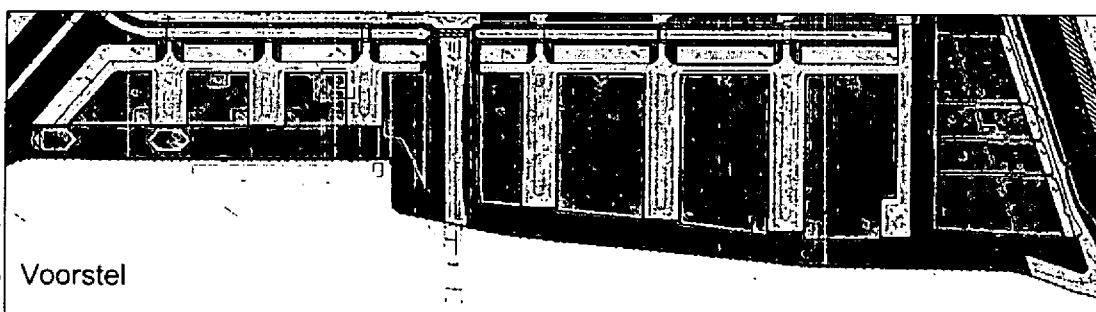
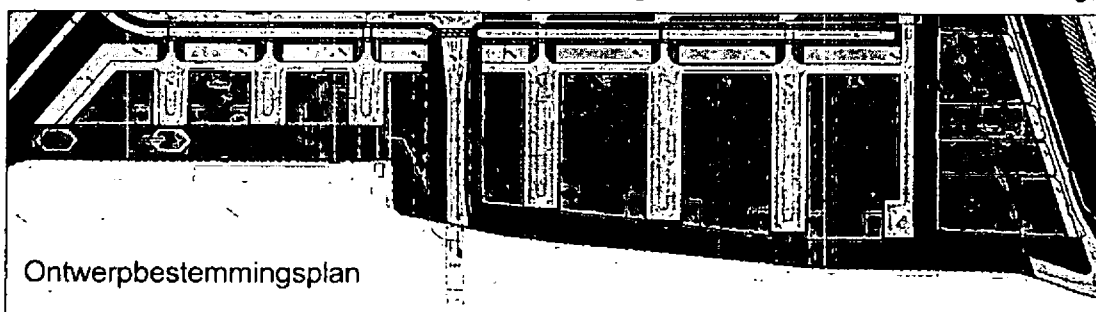
In deze bijlage wordt verwezen naar de profielen van woningtypes A t/m J. Deze profielen moeten worden toegevoegd aan bijlage 5:



26 Wij stellen u voor de nummering van de regels/toelichting aan te passen.

VERBEELDING

- 1 Wij stellen u voor om op de verbeelding een hoogte van 7 meter op te nemen voor de bedrijven parallel aan de A20 in Nesselande en een hoogte van 7,5 meter voor de bedrijven in Zevenkamp (Bestemming "Bedrijven – 3"), zie afbeelding onder punt 5.
- 2 Wij stellen u voor om de hoogte-accnten bij "Bedrijven – 3" aan te passen (conform het stedenbouwkundige matenplan), zie afbeelding onder punt 5.
- 3 Wij stellen u voor om bij "Bedrijven – 2" (bij de Laan van Avant-Garde) de hoogteaccnten ook op de verbeelding aan te geven, zie onderstaande afbeelding;



- 4 Wij stellen u voor bij de bestemming "Wonen-1" de bouwhoogte van 2,5 meter te wijzigen naar 3 meter.
- 5 Wij stellen u voor om op de bouwvlak van de Common Green, bestemming "Centrum" het in de regels opgenomen hoogte-accent ook op de verbeelding aan te geven.
- 6 Wij stellen u voor om ondergeschikte technische aanpassingen door te voeren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Deze zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

Ph. F. M. Raets

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

H. Karakus, l.b.

Bijlage(n):

Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

- bijlage 1a: ontwerpbestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande"
- bijlage 1b: verbeelding;
- bijlage 2: ingekomen zienswijzen
- bijlage 3: de naam-, adres-, en woonplaatsgegevens van de op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens in dit voorstel geanonimiseerde reclamanten;
- bijlage 5: advies deelgemeente
- bijlage 6: doorsnee nieuwbouw Noorderstrand
- bijlage 7: Impressie uitzicht Noorderstrand 1
- bijlage 8: Impressie uitzicht Noorderstrand 2
- bijlage 9: Impressie uitzicht Noorderstrand 3



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 november 2013
(raadsvoorstel nr. BSB/01204 stuknr.13/25842);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. ter kennisgeving aan te nemen de zienswijzen van reclamanten onder 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 2.3, 2.6 en 8.2;
2. gegrond te verklaren de zienswijzen van reclamanten onder 1.2, 3.3, 3.8, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2.a, 6, 10.1, 10.2, 12 en 13 gegrond te verklaren;
3. alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande",
NL.IMRO.0599.BP1043ZevenkmpNess- met bijbehorende ondergronden GBKR-
133571, 133572, 133573, 133574, 134572, 134573, 134574, 134575,
134576, 135572, 135573, 135574, 135575, 135576, 136572, 136573, 136574,
136575, 136576, 136577, 137574, 137575, 137576, 137577, 138574 in
elektronische en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het voorstel met
bijlagen van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 november 2013
(raadsvoorstel nr. BSB/01204 stuknr. 13/25842);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

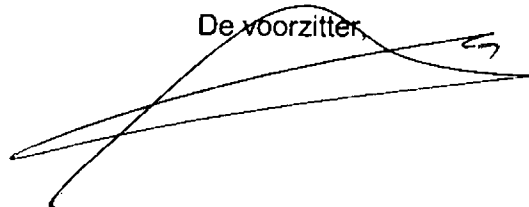
1. ter kennisgeving aan te nemen de zienswijzen van reclamanten onder 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 2.3, 2.6 en 8.2;
2. gegrond te verklaren de zienswijzen van reclamanten onder 1.2, 2.2, 3.3, 3.8, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2.a, 6, 10.1, 10.2, 12 en 13 gegrond te verklaren;
3. alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande",
NL.IMRO.0599.BP1043ZevenkmpNess- met bijbehorende ondergronden GBKR-
133571, 133572, 133573, 133574, 134572, 134573, 134574, 134575,
134576, 135572, 135573, 135574, 135575, 135576, 136572, 136573, 136574,
136575, 136576, 136577, 137574, 137575, 137576, 137577, 138574 in
elektronische en papieren vorm vast te stellen, overeenkomstig het voorstel met
bijlagen van burgemeester en wethouders - inclusief de aanpassing zoals
hieronder genoemd:
Het bestemmingsplan als volgt aan te passen:
In artikel 56 Woongebied van het ontwerp bestemmingsplan Zevenkamp en
Nesselande wordt onder 56.2.2. Bebouwingsnormen na punt b. toegevoegd:
b1. in afwijking van het gestelde onder b. geldt voor de strandwoningen gelegen
ten westen van de Kretalaan in de twee meest zuidelijke bestemmingsvlekken een
maximale bouwhoogte van 9.0 meter gemeten van peil NAP – 3,45 meter;
- De verbeelding conform aan te passen.
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 maart 2014.

De griffier,



De voorzitter,




Bijlage 4 Uitspraak Raad van State

20 NOV. 2014

Kenmerk: Beleidspost / P&A / ABC
Nr.: JZ 2014.006561
Behandelaar: SF

Betreft : Raad van de gemeente Rotterdam

Servicedienst gemeente Rotterdam - Juridische
diensten - Team Proces en Advies
Postbus 1011
3000 BA ROTTERDAM

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
19 november 2014	201404305/1/R6	JZ 2014.0.06561 (t.a.v. mr. S.B.H. Fijneman)
Onderwerp		Behandelend ambtenaar
Rotterdam		A.J. Blom
Bp Zevenkamp Nesselande (Crisis- en herstelwet)		070-4264346

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een eensluidend afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. M. Christiaanse en M. Christiaanse-Roza, beiden wonend te Rotterdam (hierna tezamen en in enkelvoud: Christiaanse),
2. J. Breeman, wonend te Rotterdam,
3. J.R. Schott en L.H. Schott-Brand, beiden wonend te Rotterdam (hierna tezamen en in enkelvoud: Schott),
4. W.L. Schoemaker, wonend te Rotterdam,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Rotterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 6 maart 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Christiaanse, Breeman, Schott en Schoemaker beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 oktober 2014, waar Breeman, bijgestaan door mr. K. de Wit, Schott, vertegenwoordigd door mr. K. de Wit, Schoemaker, vertegenwoordigd door mr. H.P.J.G. Berkers, en de raad, vertegenwoordigd door mr. S.B.H. Fijneman, werkzaam bij de gemeente, V.L. Rigutto-van Eck en A. Ypema, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Het plan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor de wijken Zevenkamp en Nesselande te Rotterdam. Met het plan is in hoofdzaak beoogd de bestaande situatie vast te leggen, maar het plan maakt tevens nieuwe ontwikkelingen mogelijk.
3. De beroepen van Christiaanse, Breeman, Schott en Schoemaker richten zich tegen het volgens hen voorziene evenemententerrein in het zogeheten Oeverpark waaraan de bestemming "Groen" is toegekend. Zij voeren aan dat in de plantoelichting is vermeld dat op het desbetreffende terrein in het Oeverpark evenementen mogen plaatsvinden, terwijl artikel 18 van de planregels niet voorziet in een evenemententerrein. Volgens hen zijn voorschriften met betrekking tot evenementen, zoals het aantal, aard en omvang van de evenementen, ten onrechte in de planregels achterwege gelaten. Daartoe wijzen zij op de uitspraken van de Afdeling van 10 juli 2013 in zaak nr. 201205962/1/R3, van 20 juni 2012 in zaak nr. 201109470/1/R4 en van 29 februari 2012 in zaak nr. 201002029/1/T1/R2 (www.raadvanstate.nl). Volgens hen vindt regulering van de evenementen ten onrechte alleen plaats door middel van

de Algemene plaatselijke verordening en het evenementenvergunningenbeleid. Als gevolg van het ontbreken van voorschriften in de planregels vrezen zij onaanvaardbare geluidsoverlast, verkeersoverlast en parkeerhinder alsmede een afname van de sociale veiligheid in hun woonwijk. Volgens hen ontbreken een locatieonderzoek, akoestisch onderzoek, een verkeers- en parkeeronderzoek en een onderzoek naar de flora en fauna. Tevens vrezen zij voor een waardedaling van hun woningen.

3.1. De raad stelt dat aan het gebied waarop de beroepsgronden van Christiaanse, Breeman, Schott en Schoemaker zien de bestemming "Groen" is toegekend en dat artikel 18 van de planregels niet voorziet in een evenemententerrein. Volgens de raad kunnen in beginsel overal in Rotterdam evenementen worden gehouden. De raad stelt dat het de bedoeling is incidenteel zogenoemde B-evenementen toe te staan op de desbetreffende locatie en dat regulering van deze evenementen plaatsvindt door middel van het evenementenvergunningenbeleid.

3.2. Tussen partijen is niet in geschil dat aan de desbetreffende gronden in het Oeverpark de bestemming "Groen" is toegekend. Uit artikel 18, lid 18.1, van de planregels volgt dat de voor "Groen" aangewezen gronden niet zijn bestemd voor evenementen. Dit betekent dat het gebruik van deze gronden voor evenementen in strijd is met de ter plaatse toegekende bestemming "Groen". Nu het bestemmingsplan op de desbetreffende gronden in het Oeverpark geen evenementen mogelijk maakt, mist het betoog feitelijke grondslag. De Afdeling overweegt ter voorlichting van partijen nog dat, zoals de Afdeling eerder in haar uitspraak van 15 oktober 2014 in zaak nr. 201400118/1/A1 (www.raadvanstate.nl) heeft overwogen, een bestemmingsplan zich slechts bij wijze van uitzondering niet verzet tegen kortdurend en incidenteel gebruik van een perceel in strijd met het bestemmingsplan.

Conclusie

4. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen ongegrond.

Proceskosten

5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. L.C. Lodeweges, griffier.

w.g. Van Diepenbeek
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Lodeweges
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 19 november 2014

625.

Verzonden: 19 november 2014

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1043ZevenkampNes met de bijbehorende regels.

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch monument

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

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen. Botenhuizen met een hoogte van maximaal 1,5 meter worden hierbij niet meegerekend.

1.11 Beperkt kwetsbare objecten

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een

gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.12 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bouwaanduidingen

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

1.16 Bouwen

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

1.17 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.18 Bouwlaag

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

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

1.19 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten (de uitgegeven kavel met woning en tuin).

1.20 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.21 Bouwvlak

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

1.22 Bouwwerk

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

1.23 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.24 Bijgebouw

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

1.25 Bijzondere objecten

- a. bejaardentehuizen en verpleeginrichtingen (zoals ziekenhuizen en sanatoria);
- b. scholen en winkelcentra;
- c. hotels, kantoor- en bedrijfsgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;
- d. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur;
- e. objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich brengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen;
- f. een recreatieterrein:
 - 1. een terrein voor langdurig verblijf van personen gedurende een gedeelte van een jaar, zoals camping;
 - 2. een terrein voor kortstondig verblijf van grote groepen personen gedurende een gedeelte van de dag, zoals een speeltuin, een volkstuin, een sportveld of een openluchtwembad;
- g. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.26 Dakterras

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

1.27 Detailhandel

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

1.28 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.29 Dienstwoning

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

1.30 Dove gevel

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

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

1.31 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen.

1.32 Gevaarlijke stoffen

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

1.33 Gebouw

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

1.34 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Onder een andere geluidsgevoelig gebouw wordt verstaan: een onderwijsgebouw, een ziekenhuis, een verpleeghuis, een verzorgingstehuis, een psychiatrische inrichting, een kinderdagverblijf.

De aanwijzing als ander geluidsgevoelig gebouw geldt niet voor de delen van een gebouw die een andere bestemming hebben dan geluidsgevoelige verblijfsruimte. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: een standplaats voor woonwagens en een ligplaats in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen.

1.35 Hoofdgebouw

Gebouw dat door zijn constructie en/of afmeting als dominant is aan te merken ten opzichte van de bijbehorende bijgebouwen gelegen op hetzelfde perceel.

1.36 Horeca

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

1.37 Kap

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

1.38 Kantoren

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

1.39 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter

1.40 Kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 - 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen;
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor

- zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.41 Maaiveld

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

1.42 Maatschappelijk

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

1.43 Milieudeskundige

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

1.44 NAP

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

1.45 Ongebouwd terras

Een in het openbaar gebied en buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

1.46 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

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

1.47 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.48 Peil (straat-)

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

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

1.49 Perifere detailhandel

Detailhandel die vanwege de aard en de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling waaronder een showroom (auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels).

1.50 Publieke dienstverlening

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

1.51 Rijbaan

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

1.52 Rijstrook

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

1.53 Souterrain

Een gebruikruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.54 Straatmeubilair

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

1.55 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.56 voorgevelzone

De lijn, tevens de grens van het bouwperceel en bestemmingsgrens, gemeten vanuit de as van de weg en gelegen aan de zijde van de dichtsbijzijnde en in het plan genoemde openbare weg.

1.57 Windturbine

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven, met het daarbij behorende erf en opslag- werkterrein, ontsluitingswegen en -paden, groen en water;
- b. een bouwbedrijf ter plaatse van Groeneweg 28;
- c. ter plaatse van de Groeneweg 34b zijn maatschappelijke functies (niet geluidgevoelig) toegestaan, met een maximum bvo van 300 m²;
- d. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan (Onderweg 1);
- e. een autowasstation ter plaatse van Brandingdijk 2;
- f. een groothandel in pluimvee, wild en gevogelte (geen levende dieren) ter plaatse van Wollefoppenweg 65B;
- g. een slachterij/poeliersbedrijf inclusief de daarbij behorende verkoopruimte ter plaatse van Wollefoppenweg 67;
- h. 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.2.2 Bebouwingsnormen

Voor de gronden gelegen aan de Onderweg, parallel aan de Benno Premsestraat tussen de Laan van Magisch Realisme en de A20 gelden de volgende bebouwingsnormen:

- a. het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt maximaal 35%;
- b. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 15 meter;
- c. de hoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- d. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat een afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 7 meter -te weten de voorgevelzone- bedraagt;
- e. de afstand van bouwwerken tot aan de bestemming 'water' bedraagt minimaal 5 meter;
- f. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende, in oost-westelijke richting naastgelegen bestemming 'water' (poldersloten) dient te worden gerealiseerd;
- g. De goothoogte van aanbouwen is maximaal 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen;
- h. indien een aanbouw met een kap wordt afgedekt, dient de nokhoogte minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- i. de goot- en nokhoogte van bijgebouwen bedragen maximaal respectievelijk 3 meter en 5,50 meter.

Voor de locatie Brandingdijk 2 gelden de volgende bebouwingsnormen:

- j. in een strook van 2,5 meter breed aan de zijde van de Groeneweg mag uitsluitend een gevel van maximaal 14 meter lengte per gebouw worden gebouwd;
- k. de onderlinge afstand tussen de bebouwing bedraagt minimaal 6,00 meter;
- l. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 meter en de nokhoogte niet meer dan 8,00 meter bedragen, beide gemeten vanaf het aangrenzend terrein;
- m. bij toepassing van een lessenaarsdak: voor de bebouwing grenzend aan de noord-, zuid- en westzijde bedraagt de maximale goothoogte 4,50 meter aan de buitenzijde van het

bestemmingsvlak, mits de bebouwing aan noord-, zuid- en westzijde met een lage zijde wordt beëindigd, waarbij vanaf de lage zijde het dak onder een maximale hellingshoek van 30° mag oplopen tot een maximale hoogte van 6,50 meter, gemeten vanaf het aangrenzend terrein.

Voor de locaties grenzend aan de 'Laan van Avant-Garde' gelden de volgende bebouwingsnormen:

- n. de hoogte bedraagt tenminste 9 meter en ten hoogste 16 meter en ter plaatse van op de verbeelding aangegeven hoogteaccenten tenminste 20 meter en ten hoogste 26 meter;
- o. de bouwwerken dienen te worden gerealiseerd op de grenzen van het bestemmingsvlak, waarbij deze bestemmingsgrenzen derhalve de rooilijnen zijn.

Voor de locatie aan de Groeneweg 28 gelden de volgende bebouwingsnormen;

- p. de goothoogte van de gebouwen mag maximaal 5,5 meter zijn en de nokhoogte mag maximaal 8,5 meter zijn;
- q. het gezamenlijk bvo mag niet meer bedragen dan maximaal 550 m²;
- r. tevens is een geluidwerende voorziening toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 5,5 meter.

Voor de locatie aan de Wollefoppenweg 67 gelden de volgende bebouwingsnormen;

- s. de hoogte van de gebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen;
- t. de afstand van het gebouw tot de erfscheiding dient ten minste 2 meter te bedragen;
- u. de afstand tussen de gebouwen onderling dient ten minste 2 meter te bedragen.

Voor de locatie aan de Wollefoppenweg 65A gelden de volgende bebouwingsnormen;

- v. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 3,5 meter;
- w. de nokrichting van de gebouwen dient evenwijdig aan de kavelrichting te lopen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde over de bouwhoogte zoals opgenomen op de verbeelding voor de gebouwen op de gronden gelegen aan de Onderweg, parallel aan de Benno Premselstraat tussen de Laan van Magisch Realisme en de A20 met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden en dit strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor de locaties grenzend aan de 'Laan van Avant-Garde' ten behoeve van vestigingen van perifere detailhandel tot een maximum van 30.000 m², met de daarbij behorende ontsluitingswegen en paden, parkeervoorzieningen, erf en groenvoorzieningen. Alvorens gebouwd mag worden ten behoeve van perifere detailhandel dient per vestiging een positief REO-advies te zijn verkregen, een verkeerskundig onderzoek en een distributieplanologisch onderzoek te zijn verricht.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestane bedrijven

- a. Bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. De onder lid 1 onder b, d, e en f genoemde bedrijven;
- c. In uitzondering van bepaalde onder a zijn terplaatse van de meest zuid-oostelijke kavel (adres Benno Premselstraat 100) tevens bedrijven t/m cat. 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels toegestaan.

3.4.2 Bedrijfsgebonden kantoren

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de 'Milieudeskundige' - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Bedrijf - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven, met het daarbij behorende erf en opslag- werkterrein, ontsluitingswegen en -paden, groen en water;
- b. in het gebied gelegen tussen de A20, Nieuwemeer en de Schollevaartse Dreef zijn naast bedrijven ook sportvoorzieningen, en maatschappelijke voorzieningen toegestaan die niet gevoelig en/of kwetsbaar zijn voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- c. voor het gebied gelegen tussen Roer en Swalm mag 10% van de gronden gebruikt worden voor indoorsportvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. terplaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'antenne-intstallatie' een antenne installatie toegestaan;
- f. een caravanbedrijf ter plaatse van Onderweg 1;
- g. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. in de zone van 50 meter, gemeten uit de kant van het wegdek van de Rijksweg A20 zijn geen bouwwerken toegestaan;
- b. daar waar de bestemming grenst aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' in het bedrijventerrein gelegen in Nesselande dienen de bouwwerken op minstens 50% van de kavel op de grens van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te worden gebouwd. Indien het een hoekkavel betreft, dient het bouwwerk tevens in de hoek op de grens van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te worden gebouwd;
- c. terplaatse van op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'hoogteaccent' is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 20 meter, met een breedte van 20 meter. De totale gevel van het hogere gedeelte aan de straatzijde mag niet meer dan 30 meter lang zijn;
- d. de gebouwen gelegen aan de Benno Premsastraat dient de afstand tot de bestemming 'water' minimaal 5 meter te bedragen;
- e. voor de gebouwen gelegen aan de Onderweg, parallel aan de Benno Premsastraat tussen de Laan van Magisch Realisme en de A20, dient de bebouwingskarakteristiek aan te sluiten bij de bestaande lintbebouwing;
- f. de gebouwen voor de bedrijven gelegen aan de Onderweg, parallel aan de Benno Premsastraat tussen de Laan van Magisch Realisme en de A20, dienen met een kap te worden afgedekt, met dien verstande dat de helling van de kap ten minste aan één zijde minimaal 5 graden bedraagt;
- g. de gebouwen voor bedrijven gelegen aan de Mart Stamhof en de Otto van Tussenbroekstraat mogen niet hoger zijn dan de geluidswal en dienen zich qua vorm te voegen naar de geluidswal;
- h. voor bruggen is een breedte van maximaal 6 meter toegestaan;
- i. voor de antenne installatie is de hoogte maximaal 40 meter en de oppervlakte van de locatie maximaal 100 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 terzake van het toelaten van bouwwerken binnen een zone van 50 meter, gemeten uit de kant van het wegdek van de Rijksweg A20, met dien verstande dat hierover overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 terzake van het bepaalde over de bouwhoogte zoals opgenomen op de verbeelding, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 9,5 meter wordt overschreden en dit strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestane bedrijven

- a. bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. het onder lid 1 sub f genoemde bedrijf.

4.4.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 2000 m², met uitzondering van het bedrijf gelegen aan het Theodoor Colenbranderhof 3 waar het bedrijfsgebonden kantoor van 50% van het bruto vloeroppervlak is toegestaan.

4.4.3 Overige bepalingen

- a. ontsluitingswegen op de Otto van Tussenbroekstraat en de Willem Gispenstraat zijn niet toegestaan;
- b. de bedrijven gelegen tussen de Onderweg en de Benno Premsestraat dienen ontsloten te worden vanaf de Benno Premsestraat;
- c. voorzieningen ten behoeve van laden en lossen van vrachtauto's zijn toegestaan, mits dit geschiedt achter de voorgevelrooilijn.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de 'Milieudeskundige' - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. een meet- en drukstation van de Gasunie met de bijbehorende bovengrondse en ondergrondse leidingen ter plaatse van de Middelweg;
- c. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

5.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 3 meter; tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 6 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen zonder LPG, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, een autowasinrichting, erf, alsmede, uitsluitend in combinatie hiermee, voor detailhandel;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

6.2.2 Bebouwingsnormen

- a. het maximum hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 meter, tenzij anders op de verbeelding staat aangegeven;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 7 meter, met uitzondering van de ontluchtingsschachten;
- c. detailhandel mag niet meer dan 125 m² verkoop vloeroppervlak innemen.

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen met LPG, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, erf, groenvoorzieningen, water, alsmede, uitsluitend in combinatie hiermee, voor detailhandel;
- b. 'Waarde - Archeologie' (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

7.2.2 Bebouwingsnormen algemeen

- a. het maximum inhoud van gebouwen mag niet meer bedragen dan 600 m³
- b. de maximum hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter, waarbij voor de locatie Brandingdijk moet worden gemeten opzichte van de kruin van de Groeneweg;
- c. van een luifel mag de maximum oppervlakte 750 m² en de maximum hoogte 5 meter bedragen, waarbij voor de locatie Brandingdijk moet worden gemeten opzichte van de kruin van de Groeneweg;
- d. voor de locatie aan de Brandingdijk geldt ten aanzien van de luifel geldt dat de naar de Groeneweg en de naar de Brandingdijk gerichte zijden evenwijdig –en daarmee de hoofdrichting volgend- aan deze wegen dienen te lopen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 7 meter, met uitzondering van de ontluchtingsschachten;
- f. detailhandel mag niet meer dan 125 m² verkoop vloeroppervlak innemen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van het toestaan van een maximum hoogte van 8 meter, indien dit gewenst is in verband met een bijzondere architectonische vormgeving.

Artikel 8 Centrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horeca;
- c. kantoor;
- d. maatschappelijk;
- e. voorzieningen van openbaar nut;
- f. parkeergarages (boven- en/of ondergronds);
- g. wonen;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, erf, groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- i. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

8.2.2 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overkraging' is bebouwing alleen in de vorm van een overkraging toegestaan;
- b. het aantal woningen bedraagt maximaal 800;
- c. detailhandel is uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping toegestaan, met een maximale b.v.o. van 10.000 m²;
- d. horeca is uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping is toegestaan, met een maximale b.v.o. van 1.200 m²;
- e. maatschappelijke voorzieningen met een maximale b.v.o. van 15.000 m²;
- f. kantoren zijn uitsluitend op de eerste verdieping zijn toegestaan, met een b.v.o. van maximaal 750 m² per vestiging;
- g. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven hoogteaccent, op de locatie gelegen tussen de Wollenfoppenweg en de Corsicalaan, is een hoogteaccent van maximaal 20 bouwlagen toegestaan.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Algemeen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 9 Gemengd - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. kantoren met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond, met een b.v.o. van ten hoogste 500 m² per vestiging;
- c. kantoren ten behoeve van detailhandel, op de eerste verdieping;
- d. bedrijven (t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels), uitsluitend op de begane grond;
- e. detailhandelgerelateerde horeca, zoals een lunchroom, cafetaria of restaurant, uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van de locatie gelegen aan de Zevenkampse Ring, waar 'horeca' is toegestaan;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. sociaal culturele voorzieningen;
- h. wonen, uitsluitend op de verdieping(en) met uitzondering van de daarbij behorende voorzieningen zoals bergingen en garageboxen die ook op de begane grond zijn toegestaan;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- j. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

9.2.2 Bebouwingsnormen

- a. terplaatsse plaatsse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overbouwde doorgang' dient een vrij doorgang te worden gelaten met een hoogte van ten minste 2,4 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Algemeen

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

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

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 10 Gemengd - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. sociaal culturele voorzieningen;
- c. kantoren met een gezamenlijk b.v.o. van maximaal 2000 m²;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuin, water, ontsluitingswegen en -paden;
- e. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

10.2.2 Bebouwingsnormen

- a. Terplaatsse plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overbouwde doorgang' dient een vrij doorgang te worden gelaten met een hoogte van ten minste 2,4 meter.

Artikel 11 Gemengd - 4

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren, uitsluitend op de begane grond , met een b.v.o. van maximaal 200 m² per vestiging;
- b. bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van de locatie aan de hoek Brandingdijk / Reinier Rondhorstdijk waar géén bedrijven zijn toegestaan;
- c. wonen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- e. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor ' Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

11.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De bouwhoogte voor de locatie aan hoek Brandingdijk / Reinier Rondhorstdijk wordt gemeten vanaf NAP-3,50 meter;

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Algemeen

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

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

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 en 11.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de 'Milieudeskundige' - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 12 Gemengd - 5

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen zoals een overdekt zwembad, sporthal;
- b. horeca met een oppervlakte van maximaal 300 m²;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- e. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 13 Gemengd - 6

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. sociaal culturele voorzieningen;
- c. kantoren met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond, met een b.v.o. van ten hoogste 500 m² per vestiging, met uitzondering van de locatie aan de Ommoordsetocht, alwaar geen kantoren zijn toegestaan;
- d. een fitnesscentrum, op de eerste verdieping;
- e. kantoren op de eerste verdieping;
- f. wonen;
- g. detailhandelgerelateerde horeca, zoals een lunchroom, cafetaria of restaurant uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van de strook aan de noordzijde tussen de metrobaan en de Kooikerweg, waar géén horeca is toegestaan; en met uitzondering van de zuidwesthoek (het L-vormig bouwvlak aan de Zevenkampse Ring en de Imkerstraat), de Rietdekkerstraat en de Imkerstraat; alwaar 'horeca' is toegestaan;
- h. detailhandel, uitsluitend in de zuidwesthoek (het L-vormig bouwvlak aan de Zevenkampse Ring en de Imkerstraat), de Rietdekkerstraat en de Imkerstraat;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- j. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

13.2.2 Bebouwingsnormen

- a. Terplaatse plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient een vrij doorgang te worden gelaten met een hoogte van ten minste 2,4 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Algemeen

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

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

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.3.1 'Toegestane bedrijven' terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 14 Gemengd - 7

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in Maatschappelijk - 1 op de begane grond en de eerste verdieping ;
- b. wonen;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- d. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Algemeen

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

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

14.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.3.1 en 14.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 15 Gemengd - 8

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met een b.v.o. van maximaal 500 m² per vestiging en een gezamenlijk b.v.o. van maximaal 2000 m²;
- b. kantoren met een b.v.o. van maximaal 500 m² per kantoorvestiging en een gezamenlijk b.v.o. van maximaal 5000 m²;
- c. wonen;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- e. 'Waarde - Archeologie - 1', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 1', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

15.2.2 Bebouwingsnormen

Wollefoppenweg

- a. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 35%;
- b. voor woningen is de maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- c. ten aanzien van de functie kantoren en maatschappelijke voorzieningen is de maximale hoogte van 8 meter, met dien verstande dat bij een vestiging met een vloeroppervlakte van meer dan 100 m² een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter goothoogte geldt;
- d. de breedte van de voorgevel bedraagt maximaal 10 meter, met dien verstande dat wanneer het geschakelde bebouwing betreft de breedte maximaal 15 meter bedraagt;
- e. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 3 meter;
- f. voor de gronden gelegen aan de Wollefoppenweg 49 en tussen Wollefoppenweg 45 en 49 dient tevens een afstand van 3 meter tot de achtergrens van het bouwperceel aangehouden te worden;
- g. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- h. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat op de hierna genoemde adressen voor het bouwen een afstand gemeten vanaf de voorgevelrooilijn van minimaal 2,50 meter –te weten de voorgevelzone - in acht dient te worden genomen: Wollefoppenweg 27a, de gronden gelegen ten zuiden van 27a, 27b, 45, 47 en 49;
- i. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende bestemming 'water' (poldersloten) te worden gerealiseerd, met uitzondering van de gronden gelegen aan de Wollefoppenweg 27a, de gronden gelegen ten zuiden van 27a en 27b waar de bebouwing haaks op of evenwijdig aan de Wollefoppenweg gerealiseerd dient te worden;
- j. ter hoogte van de Wollefoppenweg 49 is een duiker toegestaan.

Zuideinde

- k. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 30%;
- l. voor woningen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- m. de breedte van de voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- n. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 4 meter, met dien verstande dat voor woonbebouwing op de gronden gelegen aan het Zuideinde 26 de afstand gemeten vanuit de zuid/zuid-oost hoek van het bouwperceel minimaal 7,5 meter bedraagt
- o. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 8 meter;

- p. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan het Zuideinde gerealiseerd te worden;

Groeneweg

- q. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 40%;
- r. voor woningen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- s. voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen geldt een maximale hoogte van 8 meter, met dien verstande dat bij een vloeroppervlakte van meer dan 100 m² aan maatschappelijke voorzieningen of kantoren tevens een goothoogte geldt van maximaal 4,50 meter;
- t. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- u. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 3 meter;
- v. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- w. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de Groeneweg gerealiseerd te worden;

Bermweg

- x. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 30%;
- y. voor woningen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- z. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- aa. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 5 meter;
- ab. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- ac. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de Bermweg dan wel parallel aan de aangrenzende bestemming water gerealiseerd te worden;
- ad. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende, in oost-westelijke richting naastgelegen bestemming 'water' (poldersloten) te worden gerealiseerd;
- ae. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter – te weten de voorgevelzone- bedraagt; een en ander geldt niet voor het bouwperceel gelegen achter Bermweg 2;

Onderweg

- af. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 25%;
- ag. voor woningen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- ah. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- ai. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 5 meter;
- aj. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- ak. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter – te weten de voorgevelzone- bedraagt;
- al. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende, in oost-westelijke richting naastgelegen bestemming 'water' (poldersloten) dient te worden gerealiseerd;

Bostelweg

- am. het bebouwingspercentage per bouwperceel is op de verbeelding aangegeven;
- an. voor woningen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- ao. de afstand tussen de bebouwing en de grenzen van het bouwperceel, bedraagt minimaal 3 meter;
- ap. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel, bedraagt minimaal 6 meter;
- aq. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter – te weten de

voorgevelzone- bedraagt;

15.2.3 Overige bebouwingsnormen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen geldt, onverminderd het bepaalde in 15.2.2 het volgende:

- a. de goothoogte van aanbouwen is maximaal eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen;
- b. Indien een aanbouw met een kap wordt afgedekt, dient de nokhoogte minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- c. de goot- en nokhoogte van bijgebouwen bedragen maximaal respectievelijk 3 meter en 5,50 meter.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Algemeen

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

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

Artikel 16 Gemengd - 9

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. wonen;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- d. 'Waarde - Archeologie - 1', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 1', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

16.2.2 Bebouwingsnormen

Wollefoppenweg

- a. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 35%;
- b. voor woningen en nieuw te vestigen bedrijven dan wel na sloop van bestaande bedrijfsbebouwing is de maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter; de hoogte van ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bedrijven op de Wollefoppenweg 57C, 57B en de gronden gelegen ten zuiden van 27b bedraagt maximaal 8 meter.
- c. ten aanzien van de functie kantoren en maatschappelijke voorzieningen is de maximale hoogte van 8 meter, met dien verstande dat bij een vestiging met een vloeroppervlakte van meer dan 100 m² een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter goothoogte geldt;
- d. de breedte van de voorgevel bedraagt maximaal 10 meter, met dien verstande dat wanneer het geschakelde bebouwing betreft de breedte maximaal 15 meter bedraagt;
- e. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 3 meter;
- f. voor de gronden gelegen aan de Wollefoppenweg 49 en tussen Wollefoppenweg 45 en 49 dient tevens een afstand van 3 meter tot de achtergrens van het bouwperceel aangehouden te worden;
- g. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- h. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat op de hierna genoemde adressen voor het bouwen een afstand gemeten vanaf de voorgevelrooilijn van minimaal 2,5 meter –te weten de voorgevelzone - in acht dient te worden genomen: Wollefoppenweg 27a, de gronden gelegen ten zuiden van 27a, 27b, 45, 47 en 49: '2,50 meter';
- i. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende bestemming 'water' (poldersloten) te worden gerealiseerd, met uitzondering van de gronden gelegen aan de Wollefoppenweg 27a, de gronden gelegen ten zuiden van 27a en 27b waar de 53 bebouwing haaks op of evenwijdig aan de Wollefoppenweg gerealiseerd dient te worden;
- j. ter hoogte van de Wollefoppenweg 49 is een duiker toegestaan.

Zuideinde

- k. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 30%;
- l. voor woningen en nieuw te vestigen bedrijven dan wel na sloop van bestaande bedrijfsbebouwing geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter; de hoogte van ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bedrijven op het Zuideinde 26 bedraagt maximaal 8 meter.
- m. de breedte van de voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;

- n. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 4 meter, met dien verstande dat voor woonbebouwing op de gronden gelegen aan het Zuideinde 26 de afstand gemeten vanuit de zuid/zuid-oost hoek van het bouwperceel minimaal 7,5 meter bedraagt
- o. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 8 meter;
- p. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan het Zuideinde gerealiseerd te worden;
- q. Op het adres Zuideinde 28, 29, 30 mag een bijgebouw (schuur) worden gebouwd, met een maximum oppervlakte van 250 m², tot op de achtererfgrens.

Groeneweg

- r. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 40%;
- s. voor woningen en nieuw te vestigen bedrijven dan wel na sloop van bestaande bedrijfsbebouwing geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- t. de hoogte van ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bedrijven op de Groeneweg 11, Groeneweg 36, Groeneweg 38 bedraagt maximaal 8 meter;
- u. voor de bestemming Gemengd - 9 geldt ten aanzien van de functie kantoren en maatschappelijke voorzieningen een maximale hoogte van 8 meter, met dien verstande dat bij een vloeroppervlakte van meer dan 100 m² aan maatschappelijke voorzieningen of kantoren tevens een goothoogte geldt van maximaal 4,50 meter;
- v. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- w. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 3 meter;
- x. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- y. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de Groeneweg gerealiseerd te worden;

Bermweg

- z. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 30%;
- aa. voor de bestemming Gemengd - 9 geldt voor woningen en nieuw te vestigen bedrijven dan wel na sloop van bestaande bedrijfsbebouwing een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter; de hoogte van ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bedrijven op de Bermweg 18 tot en met 22 bedraagt maximaal 8 meter;
- ab. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter, met uitzondering van Bermweg 18 tot en met 22;
- ac. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 5 meter;
- ad. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- ae. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de Bermweg dan wel parallel aan de aangrenzende bestemming water gerealiseerd te worden;
- af. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende, in oost-westelijke richting naastgelegen bestemming 'water' (poldersloten) te worden gerealiseerd, met uitzondering van Bermweg 18 tot en met 22 waarvan de bebouwing haaks op of evenwijdig aan de Bermweg gerealiseerd dient te worden;
- ag. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter –te weten de voorgevelzone- bedraagt; een en ander geldt niet voor het bouwperceel gelegen achter Bermweg 2;

Onderweg

- ah. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 25%;
- ai. voor de bestemming Gemengd - 9 geldt voor woningen en nieuw te vestigen bedrijven dan wel na sloop van bestaande bedrijfsbebouwing een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter; de hoogte van ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bedrijven op de Onderweg 19 en 21 bedraagt maximaal 8 meter;
- aj. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- ak. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 5

meter;

- al. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- am. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter – te weten de voorgevelzone- bedraagt;
- an. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende, in oost-westelijke richting naastgelegen bestemming 'water' (poldersloten) dient te worden gerealiseerd;

Bostelweg

- ao. het bebouwingspercentage per bouwperceel is op de verbeelding aangegeven;
- ap. voor de bestemming Gemengd - 9 geldt voor woningen en nieuw te vestigen bedrijven dan wel na sloop van bestaande bedrijfsbebouwing een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 8 meter; de hoogte van ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande bedrijven op de Bostelweg 1, 5 en 21 bedraagt maximaal 8 meter; de breedte van de voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- aq. de afstand tussen de bebouwing en de grenzen van het bouwperceel, bedraagt minimaal 3 meter;
- ar. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel, bedraagt minimaal 6 meter;
- as. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter – te weten de voorgevelzone- bedraagt;

16.2.3 Overige bebouwingsnormen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen geldt, onverminderd het bepaalde in 16.2.2 het volgende:

- a. de goothoogte van aanbouwen is maximaal de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen;
- b. Indien een aanbouw met een kap wordt afgedekt, dient de nokhoogte minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- c. de goot- en nokhoogte van bijgebouwen bedragen maximaal respectievelijk 3 meter en 5,50 meter.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Algemeen

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

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

16.3.2 Toegestane bedrijven

- a. Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.
- b. in uitzondering op het bepaalde onder a is op Bostelweg 1 een transportbedrijf toegestaan;
- c. in uitzondering op het bepaalde onder a is op Bostelweg 5 een autoreparatiebedrijf toegestaan;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder a is op Bostelweg 21 een handelmaatschappij toegestaan;
- e. in uitzondering op het bepaalde onder a is op de Groeneweg 36 een bouwbedrijf toegestaan;

Artikel 17 Gemengd - 10

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 10' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. kantoren, met een b.v.o. van maximaal 1000 m² per vestiging;
- c. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'horeca' is een horecavestiging toegestaan met een maximum b.v.o. van 300 m²;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- e. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

17.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de hoogte dient ten minste 9 en ten hoogste 16 meter te bedragen;
- b. de ruimte tussen de gebouwen dient tenminste 10 meter te bedragen;
- c. de oppervlakte van de begane grond dient ten hoogste 90% van de oppervlakte van de eerste verdieping te bedragen.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 'Algemeen' en 17.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 18 Groen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, speelgelegenheden, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen, waterpartijen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden, boothellingen, bruggen en beschoeiingen;
- b. strand;
- c. voorzieningen voor stadslandbouw;
- d. een horecavestiging in de vorm van een snackkiosk gelegen tussen de Zevenkampseweg en de Boom;
- e. ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak in het Waterwijkpark in Nesselande zijn woningen toegestaan alsmede bestemmingsgerelateerde maatschappelijke voorzieningen met een maximum bvo van 1500m² alsmede daaraan ondergeschikte horeca met een maximum bvo van 200m²;
- f. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'speeltuin' is een speeltuin toegestaan;
- g. een geluidswal parallel aan de Rijksweg A20;
- h. ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak bij Wonen - 1 is bouwen in het groen toegestaan;
- i. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'baggerspeciedepot' is een baggerspeciedepot toegestaan;
- j. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'verkeer-viaduct' is een bovengrondse metro toegestaan;
- k. voorzieningen voor natuurlijke waterzuivering;
- l. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- m. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- n. "Waarde - Archeologie" (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

18.2 Bouwregels

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

18.2.1 Algemeen

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers en speeltoestellen;
- b. bouwwerken passend bij het 'strandgedeelte' gelegen aan de Siciliëboulevard, in de vorm van douches, kleedhokjes, toiletten, gebouwtjes ten behoeve van beheer;
- c. voorzieningen ten behoeve van stadslandbouw in het Waterwijkpark in Nesselande zoals bergruimte voor gereedschap en opslag van geteelde producten;
- d. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlak in het Noordelijk Wijkpark (Zevenkamp) zijn toegestaan een gebouw ten behoeve van de speeltuin met een maximale oppervlakte van 100 m² alsmede voorzieningen ten behoeve van het gebruik van het Noordelijk Wijkpark in Zevenkamp voor recreatieve en maatschappelijke doeleinden met bijbehorende ondergeschikte horeca en verkoop van produkten met een maximale oppervlakte van 380 m², met een hoogte van maximaal 4 meter;
- e. ter plaatse van het Noordelijk Wijkpark zijn kassen toegestaan met een maximale oppervlakte van totaal 200 m²;
- f. ter plaatse van de bouwvlakken gelegen in het Wollenfoppenpark (tussen de Wollefoppenweg en de Paul van Ostaijensingel) in de bestemming passende gebouwen zoals schuren toegestaan, met dien verstande dat niet meer dan 30% van de bebouwingsoppervlakte bebouwd mag worden met

- gebouwen, met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- g. een snackkiosk gelegen tussen de Zevenkampseweg en de Boorn, met een inhoud van maximaal 60 m³;
- h. woningen, horeca en maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld onder artikel 18.1;
- i. speelvoorzieningen met een hoogte van maximaal 4 meter met uitzondering van de speelvoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'speeltuin' waar een maximale hoogte van 10 meter is toegestaan;
- j. een geluidswal parallel aan de A20 met een hoogte van minimaal 5 meter;
- k. voor het bouwen binnen het bouwvlak bij Wonen - 1 gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 38 Wonen - 1;
- l. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- m. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overkraging' is overhangende bebouwing toegestaan op een hoogte van tenminste 2 meter vanaf 4 meter beneden NAP;
- n. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding
- o. voorzieningen ten behoeve van de bovengrondse metro;
- p. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., met een inhoud van maximaal 80 m³;
- q. ten behoeve van de ontsluiting van de percelen aan de Wollefoopenweg, Bermweg en Onderweg zijn bruggen toegestaan met een breedte van maximaal 3,5 meter;
- r. geen bouwwerken zijn toegestaan in een zone van 50 meter, gemeten uit de kant van het wegdek van de Rijksweg A20.

18.2.2 Botenhuis/steiger

- s. daar waar de bestemming "Groen" grenst aan de bestemming 'Wonen - 1' zijn tevens tot 2,50 meter uit de kavelgrens de bouw van botenhuisen toegestaan, met een hoogte van maximaal 1,5 meter, gemeten vanaf het hoogste waterpeil (NAP -5,20 m);
- t. voor zover tevens een boothuis is toegestaan op de gronden aangewezen voor 'Wonen - 1' en 'Water' mag het totaal niet meer dan één boothuis bedragen;
- u. Bij kavels met een grootte tot 600 m² is een steiger toegestaan van 5 meter breed en bij kavels vanaf 600 m² is een steiger van 7,5 meter toegestaan;
- v. daar waar de bestemming "Groen" grenst aan de bestemming 'Wonen - 1' en evenwijdig aan de Renier Rondhorstdijk is gelegen, is de aanleg en de bouw van een steiger –waaronder tevens vlonder verstaan- en/of botenhuis niet toegestaan;

18.2.3 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

18.2.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 terzake van het toelaten van bouwwerken binnen een zone van 50 meter, gemeten uit de kant van het wegdek van de Rijksweg A20, met dien verstande dat hierover overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 terzake van het toelaten van overhangende bouwwerken binnen een zone van 50 meter, gemeten uit de kant van het wegdek van de Rijksweg A20, met dien verstande dat: de overhangende bebouwing ten minste 5 meter boven de geluidswal uitsteekt, de hoogte maximaal 20 meter bedraagt en hierover overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.1 ten behoeve van een bredere brug, indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van hulpvoertuigen.

Artikel 19 Maatschappelijk - 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, sportvoorzieningen, sociaal, cultureel, maatschappelijke dienstverlening en Publieke dienstverlening;
- b. voorzieningen behorend bij bovengenoemde voorzieningen, zoals erf, groen, water, schoolpleinen, schoolwerktuinen, kleedkamers, kantines, parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en -paden;
- c. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

De bouwhoogte en goothoogte van de gebouwen gelegen in de bestemming aan de Wollefoppenweg 91a mogen niet hoger zijn respectievelijk 9 en 3 meter. Tevens mogen op deze locatie in deze bestemming twee dienstwoningen worden gerealiseerd waarvan de inhoud per dienstwoning niet meer dan 550 m³ mag bedragen.

19.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 20 Maatschappelijk - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, sportvoorzieningen, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf.
- b. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- d. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

20.3 Specifieke gebruiksregels

De voor 'Maatschappelijk - 2' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder.

Artikel 21 Recreatie - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. onoverdekte recreatieve voorzieningen tot en met categorie 3.1 van de bijgevoegde recreatielijst of daarmee naar aard en omvang te vergelijken recreatieve voorzieningen, zoals een skatepark, een buitensportcentrum, een scoutingvereniging en een tennisbaan (zie Bijlage 8 Recreatielijst);
- b. ondersteunende detailhandel en/of horeca;
- c. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- e. groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden, beschoeiingen, duikers en gemalen;
- f. ontsluitingswegen -en paden en fiets- en voetpaden.
- g. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor Recreatie - 1" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de functie passende bouwwerken, zoals een skatepark, clubhuis ten behoeve van de scouting, containers ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval, bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, als een brug, een duiker, een steiger, een vlonder.

21.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

21.2.3 Bebouwingsnormen

- a. voor een skatepark is een maximale hoogte toegestaan van 5 meter;
- b. de bebouwing, met uitzondering van het skatepark, dient op minimaal 15 meter uit de bestemmingsgrens te liggen;
- c. de vloeroppervlakte van de totale bebouwing is maximaal 2.500 m² b.v.o is, met een maximale grondoppervlakte van 2.000 m²;
- d. de hoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 8 meter;
- e. de hoofdentree is gesitueerd aan de Kosboulevard;

Artikel 22 Recreatie - 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. overdekte recreatieve voorzieningen tot en met categorie 3.1 van de bijgevoegde recreatielijst of daarmee naar aard en omvang te vergelijken recreatieve voorzieningen, zoals een speelparadijs, sauna, bowlingbaan, sporthal, beautyfarm (zie: Bijlage 8 Recreatielijst);
- b. een hotel/congrescentrum, alsmede hieraan ondersteunende horeca;
- c. horecavoorziening bij de "Johannahoeve";
- d. parkeervoorzieningen;
- e. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
- f. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- g. groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden, beschoeiingen, duikers en gemalen;
- h. ontsluitingswegen en -paden en fiets- en voetpaden

22.2 Bouwregels

22.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

22.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de bebouwing van de overdekte recreatieve voorzieningen dient op minimaal 20 meter vanaf de aangrenzende bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' te liggen;
- b. het grondoppervlak van de totale bebouwing van de overdekte recreatieve voorzieningen bedraagt maximaal 5000 m²; de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter ;de hoofdentree dient gesitueerd te zijn aan de aangrenzende bestemming 'Verkeer - Wegverkeer';
- c. voor een gebouw ten behoeve van horeca ("Johannahoeve"), is een grondoppervlak toegestaan van maximaal 800 m² tezamen met de Johannahoeve . Deze uitbreiding mag bestaan uit één bouwlaag plus kap;
- d. het hotel/congrescentrum/welness dient te worden gerealiseerd aan de noordwestkant (grenzend aan de bestemming "Jachthaven") ; de noord- en zuidkant van de bebouwing dient op minimaal 12 meter uit de bestemmingsgrens te liggen;de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 bouwlagen; de maximale b.v.o. bedraagt 18.000 m² , waarvan ten hoogste 12.000 m² b.v.o. gerealiseerd mag worden in de onderste 2 bouwlagen met een maximaal grondoppervlak van 6.000 m², en ten hoogste 6.000 m² b.v.o. in de overige 8 bouwlagen; de maximale b.v.o. voor aan wellness gekoppelde medische voorzieningen bedraagt 600 m² ; de hoofdentree dient gesitueerd te zijn aan het einde van de Kosboulevard; het hotel mag maximaal 175 kamers bevatten.

22.3 Afwijken van de bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde in 22.2.2 onder d. is een minimale afstand van 6 meter uit de bestemmingsgrens toegestaan is, mits het een deel van de gevel (maximaal 1/3 deel van de gevellengte) betreft en de bouwhoogte maximaal 2 bouwlagen bedraagt.
- b. In afwijking van het bepaalde in 22.2.2 onder d. is een maximale bouwhoogte toegestaan van 15 lagen in de vorm van een toren. Alsdan mag de oppervlakte per verdieping van laag 3 t/m 15 maximaal 450 m² bedragen.

Artikel 23 Recreatie - Jacht- en passantenhaven

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jacht- en passantenhaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven ten dienste van de pleziervaart, met de daarbij behorende voorzieningen zoals kaden, dammen, glooiingen, en taluds;
- b. bij de jachthaven behorende bouwwerk, zijnde een watersportpaviljoen waarbinnen onder meer een botenloods, een botenhelling, horeca en voorzieningen voor beheer en onderhoud mogelijk zijn;
- c. bij de jachthaven behorende bedrijfswoningen;
- d. een gebouw ten behoeve van de watersport;
- e. watersportvoorzieningen;
- f. reparatie en opslag ten behoeve van de pleziervaart;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van bijzondere aard ter ondersteuning van de watersport, als een wedstrijdstoren, een kraan;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterkundige aard, als een brug, een duiker, een aanlegsteiger, een beschoeiing, een meerpaal;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. onoverdekte parkeervoorzieningen;
- l. Waarde - Archeologie - 2 voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Jacht- en passantenhaven' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de functie passende bouwwerken, zoals een onderhoudsloods, berging, dienstwoning, clubgebouw, botenloods, botenhelling en aanlegsteigers e.d.

23.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

23.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de bouwhoogte van het watersportpaviljoen mag maximaal 12 meter bedragen;
- b. de maximale b.v.o. van het watersportpaviljoen bedraagt in totaal 2.700 m², met dien verstande dat een detailhandelsvestiging en een kantoor elk een maximale b.v.o. mogen hebben van 100 m²;
- c. maximaal 3 bedrijfswoningen zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 8 meter en een maximale inhoud van 600 m³;
- d. de oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 350 m².

Artikel 24 Recreatie - Nutstuin

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Nutstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutstuinen met bijbehorende voorzieningen, zoals erf, parkeerterrein, waterlopen e.d.;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

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

24.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

24.2.3 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen mogen niet hoger zijn dan 4 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 10 meter;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 4.

Artikel 25 Recreatie - Volkstuin

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen met bijbehorende voorzieningen, zoals erf, parkeerterrein en waterlopen;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Volkstuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals tuinhuisjes met bijbehorende voorzieningen/bergingen, kweekkassen, een verenigingsgebouw, sanitaire gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, speelvoorzieningen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen, gemalen.

25.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

25.2.3 Bebouwingsnormen

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 15%;
- b. een volkstuinperceel mag voor ten hoogste 20% worden bebouwd, met dien verstande dat per perceel:
 - 1. één tuinhuisje met een bruto oppervlak van maximaal 25 m² mag worden gebouwd;
 - 2. een tuinhuisje mag worden voorzien van een (vaste) luifel met een maximale diepte van 2,4 meter;
 - 3. een berging met een bruto oppervlak van maximaal 5 m² mag worden gebouwd;
 - 4. een kweekkas met een bruto oppervlak van maximaal 20 m² mag worden gebouwd, met dien verstande dat indien er op een volkstuinperceel zowel een tuinhuisje als een kweekkas aanwezig is, de oppervlak van een kweekkas niet meer dan 12 m² mag bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van een verenigingsgebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen;
 - 6. de hoogte van de overige gebouwen niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
 - 7. de afstand van een gebouw - met uitzondering van een berging of kweekkas - tot de erfscheiding c.q. de weg tenminste 2,5 meter dient te bedragen;
 - 8. de afstand tussen de gebouwen onderling - voor zover niet aaneengebouwd en met uitzondering van bergingen en kweekkassen - tenminste 5 meter dient te bedragen.

Artikel 26 Sport - Sport- en speelterrein

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. sportvelden en speelterreinen;
- b. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;
- c. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport - Sport- en speelterrein' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, vlaggenmasten en (overdekte) tribunes. Op het sportterrein aan de Wollenfoppenweg in Zevenkamp zijn tevens gebouwen toegestaan zoals; kleedhokjes, bergingen, clubgebouw en/of een kantine.

26.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

26.2.3 Bebouwingsnormen

- a. lichtmasten met een hoogte van maximaal 15 meter
- b. speeltoestellen;
- c. ballenvangers met een hoogte van maximaal 4 meter;
- d. erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter;
- e. bouwwerken van waterbouwkundige aard, zoals een duiker;
- f. tribunes van een hoogte van maximaal 10 meter;
- g. voor het sportterrein aan de Wollenfoppenweg in Zevenkamp geldt dat het bebouwde oppervlakte niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van de gronden met de bestemming 'Sport - Sport- en speelterrein' mag bedragen, dat de bouwhoogte van de gebouwen niet meer dan 5 meter mag bedragen en dat de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 2,80 meter mag bedragen.

26.2.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 26.2.1 ten behoeve een blaashal ten bate van de tennissport, met dien verstande dat de hoogte van dit gebouw dit meer dan 10 meter mag zijn en de oppervlakte van dit gebouw niet meer dan 3500 m² mag bedragen.

Artikel 27 Tuin - 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuin;
- b. aan- en bijgebouwen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vijvers;
- b. aanbouwen uitsluitend op het achter/zijferfgebied.

27.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

27.2.3 Bebouwingsnormen

- a. een aanbouw aan de achtergevel in één bouwlaag, met een diepte van 2,5 meter is toegestaan, mits een achtertuin met een diepte van ten minste 5 meter resteert;
- b. een aanbouw aan de achtergevel in één bouwlaag, met een diepte van 3 meter is toegestaan, mits een achtertuin met een diepte van ten minste 9 meter resteert;
- c. een aanbouw in de zijtuin is toegestaan, met een breedte van ten hoogste 3 meter en ten minste 1,5 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevelbebouwingsgrens;
- d. in afwijking van het bepaalde in 27.1 is een aanbouw aan de voorgevel van de woning aan de Angstel 15 in één bouwlaag is toegestaan, met een oppervlakte van niet meer dan 142 m²;
- e. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan 0,3 meter boven het vloerniveau van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. aanbouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- g. aanbouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de erfgrens aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan het openbaar toegankelijke gebied;
- h. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- i. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- j. tuinmeubilair mag niet hoger zijn dan 2,5 meter, speeltoestellen niet hoger dan 4 meter, pergola's niet hoger dan 3 meter, erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter;
- k. maximaal 50% van de totale oppervlakte van de oorspronkelijke zij- en achtertuin mag door aan- en/of bijgebouwen worden ingenomen;
- l. de bijgebouwen tesamen mogen niet meer dan 30m² bedragen, de maximum oppervlakte van een bijgebouw bedraagt 30m², met uitzondering van Wollenfoppenweg 89 waar een maximum oppervlakte van 50m² is toegestaan;
- m. een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 3 meter met uitzondering van Wollenfoppenweg 89 waar 6 meter is toegestaan;
- n. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van openbare nutsvoorziening, is toegestaan, met een inhoud van ten hoogste 25 m³;
- o. terplaatse van op de verbeelding aangegeven aanduiding 'onderdoorgang' mag slechts worden

gebouwd met inachtneming van een vrije doorgang -tevens voor voertuigen-, waarvan de breedte maximaal 8 meter bedraagt.

Artikel 28 Tuin - 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming alsmede een tot de constructie behorend deel zijnde een staander/kolom;
- c. in de tuinen grenzend aan de bestemming "Wonen - 12" is per bouwperceel een (aanlanding van een) brug toegestaan, ten behoeve van de ontsluiting van de bouwpercelen aan de Wollefoppenweg, Bermweg en Onderweg, met dien verstande dat de breedte van de brug maximaal 3,5 meter bedraagt;
- d. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- e. 'Waarde - Archeologie' (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin - 2' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter, speeltoestellen, keermuren, hellingbanen, voorzieningen voor een parkeergarage en vijvers;
- b. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding "onderdoorgang" mag slechts worden gebouwd met inachtneming van een vrije doorgang -tevens voor voertuigen-, waarvan de breedte maximaal 8 meter bedraagt;
- c. bij de tuinen aan de Jan Sluijtersstraat 5 t/m 53 oneven nummers is een fietsenberging toegestaan (evenwijdig aan de bestemming "verblijfsgebied") met een hoogte van maximaal 1,2 meter, een breedte van maximaal 1,5 meter en een diepte van maximaal 2,1 meter;
- d. voor de achtertuinen aan de Jan Sluijtersstraat 5 t/m 51 oneven nummers is een vlonderterras toegestaan waarvan de oppervlakte maximaal 12 m² bedraagt, alsmede een transparante terrasafdekking met een maximale hoogte van 2,5 meter.
- e. bij de tuinen aan de Pablo Picassostraat 33, 35, 37, 39, 41, 43, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 65, 67, 71, 73 en 75 is een fietsenberging toegestaan (evenwijdig aan de bestemming "verblijfsgebied" en op een afstand van 0,8 meter tot de bestemming "verblijfsgebied"), met een hoogte van maximaal 1,2 meter, een breedte van maximaal 2,25 meter en een diepte van maximaal 2,1 meter;
- f. bij de tuinen aan de Max Heymansstraat 3 t/m 17, 27 t/m 43, 65 t/m 91 oneven nummers is grenzend aan de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied een fietsenberging met een grondoppervlak van 2,5 m² en een maximale hoogte van 1,2 meter toegestaan;
- g. ter plaatse van de tuinen gelegen aan het Frida Kahlopad 2 t/m 82 even nummers en aan de Laan van het Surrealisme 46 en 48 is een veranda toegestaan, met een breedte van de aangrenzende woning, een hoogte die de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter mag overschrijden en een diepte van 2 meter, met dien verstande dat in de tuin gelegen aan de Laan van het Surrealisme 46 en 48 een diepte van 1 meter is toegestaan. Voor de veranda's gelegen aan het Frida Kahlopad 16, 18, 34, 36, 52 en 54 is een hoogte toegestaan die de vloer van de tweede verdieping met maximaal 0,25 meter mag overschrijden.
- h. ter plaatse van de straten Pierre Cardinstraat, Christiaan Diorstraat, Laura Ashleystraat, Mies Boissevainstraat, Madame Gresstraat, Gianni Versacestraat, Frank Goversstraat en de Max Heymansstraat is parkeren in de voortuin toegestaan.

28.2.2 Bebouwingsnormen

- a. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- b. tuinmeubilair mag niet hoger zijn dan 2,5 meter, speeltoestellen niet hoger dan 4 meter, pergola's niet hoger dan 3 meter, erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter, met uitzondering van de

erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter;

28.2.3 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2.1 Algemeen ten behoeve van een bredere brug, indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van hulpvoertuigen.

Artikel 29 Tuin - 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuin;
- b. aan- en bijgebouwen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. 'Waarde - Archeologie - 2 voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin - 3' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, speeltoestellen, keermuren, hellingbanen en vijvers;
- b. tuinmeubilair mag niet hoger zijn dan 2,5 meter, speeltoestellen niet hoger dan 4 meter, pergola's niet hoger dan 3 meter, erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter;
- c. een aanbouw aan de achtergevel in één bouwlaag, met een diepte van 2,5 meter is toegestaan, mits een achtertuin met een diepte van ten minste 5 meter resteert;
- d. een aanbouw aan de achtergevel in één bouwlaag, met een diepte van 3,5 meter is toegestaan, mits een achtertuin met een diepte van ten minste 9 meter resteert;
- e. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan 0,3 meter boven het vloerniveau van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. in uitzondering van het bepaalde onder a en b mag bij de diepte van de aanbouwen bij de woningen in blok Q en blok R (voor adressen zie bijlage 6 behorend bij Wonen - 15) maximaal 2 meter bedragen mits een tuin resteert van minimaal 8 meter;
- g. in uitzondering van het bepaalde onder a en b mag bij de diepte van de aanbouwen bij de woningen aan de Jan Sluijtersstraat, Maurice de Vlaminckstraat, Leo Gestelstraat, Henri Matissestraat, Laan van Avant-Garde 427 t/m 521 oneven nummers en 444 t/m 536 even nummers, Laan van magisch Realisme 93 t/m 197 maximaal 3,5 meter bedragen mits een tuin resteert van minimaal 8 meter;
- h. in uitzondering van het bepaalde onder a en b mag bij de diepte van de aanbouwen bij de woningen in blok F en blok C (dat deel van de gronden waarvan de tuin over de volle breedte grenst aan het water) (voor adressen zie bijlage 6 behorend bij Wonen - 15) maximaal 1,2 meter bedragen mits een tuin resteert van minimaal 8 meter;
- i. in uitzondering van het bepaalde onder a en b mag bij de diepte van de aanbouwen bij de woningen in blok M (voor adressen zie bijlage 6 behorend bij Wonen - 15) maximaal 1,2 meter bedragen mits een tuin resteert van minimaal 6,5 meter;
- j. terplaatse van de Cypruslaan 5, 7, 19, 21, 29 en Santorinihof 3, 6, 13, 16 en Caprihof 3, 6, 13, 16 is een garage toegestaan van maximaal 18 m², met dien verstande dat deze via de zijtuin vanaf de straat bereikbaar is
- k. de uitbreidingen dienen plat te worden afgedekt, met uitzondering van de uitbreidingen gelegen aan de kant van de Bermweg, grenzend aan 'Wonen - 7, welke met een schuin (hellend) vlak afgedekt dienen te worden. De dakhelling dient overeen te komen met de helling van het dakvlak van het hoofdgebouw en mag de hoogte van de vloer van de eerste verdieping met maximaal 1 meter aan de zijde van de achtergevel van het hoofdgebouw overschrijden, de hoogte van de goot mag de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping niet overschrijden;
- l. op de aanbouw is een dakterras is toegestaan, waarbij de borstwering de vloer van de eerste verdieping met ten hoogste 1,25 meter mag overschrijden;
- m. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- n. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven;

- o. In uitzondering van het bepaalde onder lid 59.2.3 onder I is bij de woningen aan de Laan van Avant-Garde 404 t/m 440 even nummers, Henri Laurensstraat 10 t/m 40 even nummers en Francis Picabiastraat 70 t/m 88 even nummers een achter/zijerfafscheiding toegestaan met een hoogte van maximaal 2,5 meter;
- p. In uitzondering van het bepaalde onder lid 59.2.3 onder I is bij de woningen gelegen aan de Arthur Cravanhof, Raoul Hauwmansshof, Tristan Tzarahof, Francis Picabiastraat 2 t/m 60 even nummers en 73 t/m 87 oneven nummers en de laan van Avant-Garde 300 t/m 400 even nummers een maximale hoogte toegestaan van 3 meter en waarbij indien tevens sprake is van een berging en/of carport, deze één geheel dienen te vormen;
- q. In uitzondering van het bepaalde onder lid 59.2.3 onder I is bij de woningen gelegen aan de Arthur Cravanhof, Raoul Hauwmansshof, Tristan Tzarahof, Francis Picabiastraat 2 t/m 60 even nummers en 73 t/m 87 oneven nummers en de laan van Avant-Garde 300 t/m 400 (bij de eind/kopwoningen) ter plaatse van de zijerfgrens een maximale hoogte toegestaan van 1,8 meter;
- r. maximaal 50% van de totale oppervlakte van de oorspronkelijke zij- en achtertuin mag door aan- en/of bijgebouwen/garages worden ingenomen.

29.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 30 Tuin - 4

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuin;
- b. aan- en bijgebouwen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

30.2 Bouwregels

30.2.1 algemeen

Op de voor 'Tuin - 4' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, speeltoestellen, keermuren, hellingbanen en vijvers;
- b. tuinmeubilair mag niet hoger zijn dan 2,5 meter, speeltoestellen niet hoger dan 4 meter, pergola's niet hoger dan 3 meter, erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter;
- c. een aanbouw over ten hoogste de volle breedte van het hoofdgebouw, waarbij
 - de diepte van de aanbouw maximaal 2,50 meter bedraagt en de hoogte van de uitbreiding de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter mag overschrijden; een dakterras is toegestaan en de borstwering de vloer van de eerste verdieping met ten hoogste 1,25 meter mag overschrijden;
 - een aanbouw is toegestaan over ten hoogste de volle breedte van de tuin, waarbij: de uitbreiding met het hoofdgebouw verbonden moet zijn door aanvullende bebouwing met een maximale hoogte gelijk aan de uitbreiding en een dusdanige breedte dat er een patoruimte van minimaal 2,75 meter breed resteert; de diepte van de uitbreiding maximaal 4,00 meter bedraagt; de hoogte van de uitbreiding -indien plat afgedekt- de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter mag overschrijden en bij een licht hellend dak met de lage zijde aan de kant van de patio de hoogte de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,60 meter en aan de hoge zijde met maximaal 0,90 meter mag overschrijden; de voorgevelrooilijn samenvalt met de bestemmingsgrens van 'Tuin - 2'.

30.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 31 Tuin - 5

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. aan- en bijgebouwen;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. 'Waarde - Archeologie - 2 voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin - 5' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, speeltoestellen, keermuren, hellingbanen en vijvers;
- b. tuinmeubilair mag niet hoger zijn dan 2,5 meter, speeltoestellen niet hoger dan 4 meter, pergola's niet hoger dan 3 meter, erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter;
- c. een aanbouw over ten hoogste de volle breedte van het hoofdgebouw is toegestaan, waarbij de diepte van de uitbreiding maximaal 2,50 meter bedraagt, de hoogte van de uitbreiding de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter mag overschrijden; tevens is een dakterras toegestaan, waarbij de borstwering de vloer van de eerste verdieping met ten hoogste 1,25 meter mag overschrijden;
- d. een aanbouw over ten hoogste de volle breedte van de tuin is toegestaan, waarbij de uitbreiding met het hoofdgebouw verbonden moet zijn door aanvullende bebouwing met een maximale hoogte gelijk aan de uitbreiding en een dusdanige breedte dat er een patoruimte van minimaal 3 meter breed resteert; de diepte van de uitbreiding maximaal 4,00 meter bedraagt; de afstand tussen de uitbreiding en het achterpad minimaal 1,20 meter bedraagt; de hoogte van de uitbreiding -indien plat afgedekt- de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter mag overschrijden en bij een licht hellend dak met de lage zijde aan de kant van de patio de hoogte de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,60 meter en aan de hoge zijde met maximaal 0,90 meter mag overschrijden; de voorgevelrooilijn samenvalt met de bestemmingsgrens van "Tuin - 2".

31.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 32 Verkeer - Erf

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, tuin en erf, openbare nutsvoorzieningen, speelgelegenheden en waterlopen;
- b. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overkraging' is een overkraging toegestaan;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
- d. "Waarde - Archeologie" (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken, zoals een slagboom, fietsenrekken, bruggen, erfafscheidingen, steigers en vlonders, alsmede de onder lid 1 genoemde bouwwerken;
- b. voor de woningen gelegen aan de Jannetje Merbiskade 14a,b,c, 16a,b,c en 18a,b,c en de Aper Bouwmankade 2 t/m 18 even nummers dient per woning ruimte aanwezig te zijn voor minimaal 2 parkeerplaatsen;
- c. een brug van maximaal 3,5 meter breed;
- d. tuinmeubilair mag niet hoger zijn dan 2,5 meter, speeltoestellen niet hoger dan 4 meter, pergola's niet hoger dan 3 meter, erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter;
- e. een gebouwde erfafscheiding met een hoogte van maximaal 4,65 meter is toegestaan terplaatse van het verlengde van de kopgevels bij de bestemming 'Wonen - 5' op de grens met de bestemming 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

32.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

32.2.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.2.1 ten behoeve van een bredere brug, indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van hulpvoertuigen.

Artikel 33 Verkeer - Garagebox

33.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voorberging van huishoudelijke doeleinden, alsmede voor tuin met bijbehorende voorzieningen; zoals paden, opritten, hagen, tuinmuren, terrassen en vijvers;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

33.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De maximum hoogte voor gebouwen bedraagt 3,5 meter, de breedte maximaal 3,5 meter en de oppervlakte maximaal 20 m²;
- b. de hoogte van in de in het eerste lid bedoelde tuinmuren mag niet meer bedragen dan 3 meter.

33.3 Specifieke gebruiksregels

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor huishoudelijke berging;
- b. in aanvulling van bepaalde onder a is tevens toegestaan om de gebouwen te gebruiken voor werken aan huis met dien verstande dat in totaal 30% van het vloeroppervlak van de garage en bijbehorende woning hiervoor mag worden gebruikt.

Artikel 34 Verkeer - Metro/sneltram

34.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ondergrondse en bovengrondse spoorbanen ten dienste van de metro/sneltram, met de bijbehorende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- b. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'openbaar vervoerstation' is een openbaar vervoerstation toegestaan alsmede een horecavestiging met een b.v.o. van maximaal 50 m² per OV-station alsmede een detailhandelvestiging met een b.v.o. van maximaal 100 m² per OV-station;
- c. stallingsvoorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Algemeen

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

- a. de in lid 34.1 sub a bedoelde spoorbanen, kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers en overige voor het functioneren van het railverkeer nodige bouwwerken;
- b. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoerstation en de stallingsvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals seinpalen, overwegbomen, geluidswerende voorzieningen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen e.d.;
- d. bouwwerken ingevolge de bepalingen van 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' voorzover de gronden mede als zodanig zijn aangewezen.

34.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 35 Verkeer - Verblijfsgebied

35.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'openbaar vervoerstation' is een openbaar vervoerstation toegestaan alsmede een horecavestiging met een b.v.o. van maximaal 50 m² per OV-station alsmede een detailhandelvestiging met een b.v.o. van maximaal 100 m² per OV-station;
- d. stallingsvoorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer;
- e. de gronden die tevens grenzen aan een bestemming waar horeca is toegestaan, laten ongebouwde terrassen toe, met uitzondering van de Corsicalaan, waar géén terrassen zijn toegestaan;
- f. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden, boothellingen en beschoeiingen;
- g. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- h. geluidswerende voorzieningen;
- i. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- j. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, speelelementen, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde van bouwkundige aard, zoals een brug, een duiker;
- b. op het Noorderstrand, nabij de Kretalaan is een kunstobject in vorm van een uitkijktoren toegestaan met een maximale hoogte van 7 meter;
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 35.1 onder b., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoerstation en de stallingsvoorzieningen.

35.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

35.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 35.1 ten behoeve van het toestaan van terrasschermen.

Artikel 36 Verkeer - Wegverkeer

36.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Algemeen

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

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

36.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 37 Water

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, groenvoorzieningen, met bijbehorende voorzieningen, steigers en bruggen;
- b. ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak bij Wonen - 1 is bouwen in het water toegestaan;
- c. terplaatse van op verbeelding aangegeven functieaanduiding 'recreatie' is een waterskibaan toegestaan;
- d. terplaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'verkeer-viaduct' is een bovengrondse metro toegestaan;
- e. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overkraging' is overhangende bebouwing toegestaan;
- f. 'Waarde - Archeologie' (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Water' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d, alsmede de onder lid 1 genoemde bouwwerken;
- b. voor het bouwen binnen het bouwvlak bij Wonen - 1 gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 38 Wonen - 1;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterskibaan;
- d. bij kavels met een grootte tot 600 m² is een steiger toegestaan van 5 meter breed en bij kavels vanaf 600 m² is een steiger van 7,5 meter toegestaan; Indien op de verbeelding een aanduiding 'steiger' is opgenomen, is de steiger alleen binnen de aanduiding toegestaan;
- e. voorzieningen van openbaar nut met een inhoud van maximaal 80 m³;
- f. voorzieningen ten behoeve van de bovengrondse metro;
- g. bruggen ten behoeve van de ontsluiting van de bouwpercelen aan de Wollefoppenweg, Wollefoppenweg/Rietveldpark Bermweg en Onderweg mogen een breedte hebben van maximaal 3,5 meter.

37.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

37.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 37.2.1 onder b ten behoeve van een bredere brug, indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van hulpvoertuigen.

Artikel 38 Wonen - 1

38.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Waarde - Archeologie" (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 2), voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

38.2 Bouwregels

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, inclusief uitstekende delen zoals balkons en dakoverstekken, met uitzondering van de bouw van botenhuisen en garages, indien lid f van toepassing;
- b. met uitzondering van de woningen gelegen aan de Reinier Rondhorstdijk oostzijde gelden de volgende bepalingen met betrekking tot het bebouwingspercentage: het bebouwingspercentage voor bouwpercelen kleiner dan 600 m² bedraagt 30%, het bebouwingspercentage voor bouwpercelen groter dan 600 m² bedraagt 25%. Indien sprake is van een gezamenlijk toegangspad wordt de oppervlakte van het bouwperceel opgehoogd met een evenredig deel van de oppervlakte van dit gezamenlijke toegangspad. Indien sprake is van een garage buiten het bebouwingsveld, telt deze garage mee bij het maximale bebouwingspercentage. Indien sprake is van een boothuis buiten het bebouwingsveld telt deze oppervlakte niet mee met het bebouwingspercentage;
- c. voor bouwpercelen kleiner dan 600 m² geldt een maximaal bouwvolume van 1,5 maal de oppervlakte van het bouwperceel. Indien sprake is van een gezamenlijk toegangspad wordt de oppervlakte van het bouwperceel opgehoogd met een evenredig deel van de oppervlakte van dit gezamenlijke toegangspad; voor bouwpercelen groter dan 600 m² geldt een maximaal bouwvolume van 1,2 maal de oppervlakte van het bouwperceel, met een maximum van 1200 m³. Indien sprake is van een gezamenlijk toegangspad wordt de oppervlakte van het bouwperceel opgehoogd met een evenredig deel van de oppervlakte van dit gezamenlijke toegangspad;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt voor de woningen gelegen aan de Reinier Rondhorstdijk oostzijde dat het maximale bouwvolume 1,5 maal de oppervlakte van het bouwperceel mag zijn, met een maximum van 1200 m³;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter, met uitzondering van de op de verbeelding aangegeven bouwvlak met bouwhoogte van 3 meter, waar een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 3 meter op de grens van het bouwvlak tot maximaal 9 meter (grenzend aan bouwvlak waar 9 meter is toegestaan), binnen een hellingshoek van kleiner dan of gelijk aan 60 graden;
- f. garages buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd bij naast elkaar gelegen bouwpercelen. De garage, met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter, is toegestaan indien deze gebouwd wordt op de grens van het bouwperceel en gekoppeld wordt aan de garage van dat naburig bouwperceel;
- g. per bouwperceel is één botenhuis toegestaan, (met uitzondering van de woningen gelegen aan de Reinier Rondhorstdijk alwaar geen botenhuisen zijn toegestaan) met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter, gemeten vanaf hoogste waterpeil (NAP -5,2), een en ander met dien verstande dat voor zover tevens een botenhuis is toegestaan op de gronden aangewezen voor 'Groen' en 'Water' het totaal niet meer dan één botenhuis bedraagt;
- h. per bouwperceel dienen minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, garages worden hierbij niet meegerekend.
- i. bebouwing onder het maaiveld respectievelijk onder NAP -4,80 meter, zoals een kelder, mag buiten het bebouwingsveld worden gesitueerd met dien verstande dat de afstand tot de kavelgrens minimaal 0,5 meter bedraagt;
- j. voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

38.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 39 Wonen - 2

39.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

39.2 Bouwregels

39.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

39.2.2 Bebouwingsnormen algemeen

- a. voor de adressen Marinus van Elswijkkade 2 t/m 24 even nummers en de Aper Bouwmankade 2 t/m 18 even nummers bedraagt de bouwhoogte in meters maximaal 9 meter vanaf 4,00 meter beneden NAP;
- b. voor de Agata de Bruynkade 10 t/m 28 even nummers bedraagt de bouwhoogte 2 bouwlagen gemeten vanaf 4,00 meter beneden NAP.

39.2.3 Bebouwingsnormen dakkapel

- a. voor de woningen met adres Dick Ketstraat 100 t/m 136 even nummers gelden ten aanzien van dakkapellen de volgende bebouwingsnormen: het hart van de dakkapel ligt in het midden van de breedte van de woning, de maximale breedte van de dakkapel is 3,90 meter; de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 1,10 meter te zijn, mits onderzijde dakkapel minimaal 0,50 meter boven de dakvoet is gelegen; de hoogte is maximaal 1,50 meter;
- b. voor de woningen adres Dick Ketstraat 44 t/m 96 even nummers gelden ten aanzien van dakkapellen de volgende bebouwingsnormen: de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de dichtstbijzijnde bouwmuur is gelijk aan of groter dan de afstand van het grote raam op de eerste verdieping ten opzichte van die bouwmuur en heeft een minimale maat van 0,50 meter tot het hart van de bouwmuur; de breedte van de dakkapel mag maximaal 4,20 meter zijn; de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 1,10 meter te zijn mits de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,50 meter boven de dakvoet is gelegen; de hoogte is maximaal 1,50 meter;

39.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 40 Wonen - 3

40.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. "Maatschappelijk - 1" op de begane grond tot een maximum van 1000 m² gelegen aan de Cesar Domelastraat (en grenzend aan de bestemming Maatschappelijk - 1);
- c. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan;
- d. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

40.2 Bouwregels

40.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

40.2.2 Bebouwingsnormen

- a. dakkapellen zijn uitsluitend toegelaten overeenkomstig bijlage 1 behorend bij Wonen - 3;
- b. een bijzondere kapvorm is toegestaan op de volgende adressen: Marius Richtersstraat 2 t/m 42 even nummers; Bernard Toon Gitsstraat 1 t/m 26; Laurens van Kulkstraat 1 t/m 26 Georges van Tongerloohof 10 t/m 14, 16 t/m 19, 21 t/m 24; Gerit Rietveldstraat 4, 6, 12, 14, 16, 18, 24, 26, 32, 34, 40, 42, 44, 46;
- c. een lessenaarsdak is toegestaan op de volgende adressen: Geert Adegeeststraat 2 t/m 42 evennummers; Marius Richtersstraat 48 t/m 80 even nummers; Wout van Heusdensingel 1 t/m 75 oneven nummers; Laan van Avant-Garde 210 t/m 232 even nummers.

40.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, met uitzondering van de woningen aan de Nelly van Moorselhof 236, Jan Wilspad 42, Cesar Domelastraat 1, Brandingdijk 52, 66, 68, 86, 88, 106, 108, 124, 126, 148, 270, 300 en 152 t/m 204 (even nummers), 212 t/m 262 even nummers), waar een aan huis gebonden beroep/bedrijf is toegestaan met een maximum oppervlakte van 75 m²;
- b. Bij de woning aan de Nelly van Moorselhof 2d is een aan huis gebonden beroep/bedrijf is toegestaan met een maximum oppervlakte van 176 m²;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 41 Wonen - 4

41.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

41.2.2 Bebouwingsnormen

Een dakkapel aan de voorzijde van de woning is toegestaan, met een breedte van maximaal 2,4 meter, een hoogte van maximaal 1,7 meter. De onderzijde van de dakkapel moet op 1 meter boven de dakgoot worden gesitueerd.

41.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, met uitzondering van de adressen Cypruslaan 31, 77, 100, 102 en 154 waar maximaal 50 % mag worden gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 42 Wonen - 5

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen, aanbouwen, bijgebouwen, ondergrondse of halfverdiepte parkeervoorzieningen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. bij gestapelde woningen zijn tevens dakterrassen toegestaan;
- c. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

42.2 Bouwregels

42.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

42.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, met dien verstande dat op de volgende adressen ten hoogste 50% van het brutovloeroppervlak mag worden gebruikt:
Siciliboulevard 124, 126, 220; Brandingdijk 460;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 43 Wonen - 6

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden; ;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

43.2 Bouwregels

43.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

43.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de voorgevelrooilijn valt samen met de bestemming 'Tuin - 2'; de voorgevel dient in deze voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- b. voorzover de woningen gelegen zijn aan de Kurt Schwittersstraat (oostzijde) mag, waar bebouwing ten hoogste in één bouwlaag is toegestaan, deze bebouwing worden afgedekt met een kap met dezelfde hellingshoek als het hoofdgebouw;
- c. alleen vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap- (dat wil zeggen twee gekoppelde woningen met een gemeenschappelijk dak) zijn toegestaan, waarbij de afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijergrenzen bij een vrijstaande woning minimaal 3 meter bedraagt;
- d. bij de twee-onder-een-kap-woningen geldt dat er per woning een bebouwingsvrije zone van minimaal 1.50 meter tussen de aanbouw en de erfgrens aanwezig moet zijn, vanwege de gewenste transparantie tussen deze twee-onder-een-kap-woningen. Het hoofdgebouw ligt dan derhalve op 4.80 meter van de erfgrens;
- e. uitbreidingen van het hoofdgebouw aan de voorgevel zijn niet toegestaan;
- f. aan de zijgevel bij de woningen is een uitbreiding in één bouwlaag mogelijk met een breedte van maximaal 3,30 meter en gelegen minimaal 1,50 meter achter de voorgevelrooilijn. tenzij anders op de verbeelding is aangegeven, en is een evt. kap met dezelfde hellingshoek als het hoofdgebouw toegestaan. De hoogte van de aanbouw mag de vloer van de eerste verdieping met ten hoogste 0,25 meter overschrijden (excl. de evt. kap). Bij een dakterras mag de borstwering de vloer van de eerste verdieping met ten hoogste 1,25 meter overschrijden;
- g. voor zover de gronden niet zijn bebouwd, is voor deze gronden een tuinregeling als bedoeld in artikel "Tuin - 1" van toepassing.

43.2.3 bebouwingsnormen dakkapel

- a. Voor het bouwen van dakkapellen aan de voorzijde gelden bij zadeldaken met een hellingshoek van 30° en groter de volgende bepalingen: De afstand tot de nok dient minimaal 0,5 meter en bovenzijde dient op één lijn te liggen met naastgelegen dakkapellen. De afstand tot dakvoet dient minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter te bedragen. De afstand tot een woningscheidende muur dient minimaal 0,5 meter te bedragen; De afstand tot de zijgevellijn dient minimaal 0,5 meter te bedragen indien zijerf niet grenst aan de openbare weg of openbaar groen en minimaal 2 meter indien dat wel het geval is; De hoogte mag maximaal 1,5 meter bedragen (inclusief dakrand) en de breedte maximaal 1/3 van de woningbreedte, gemeten vanaf de as van de bouwmuur.
- b. Bij zadeldaken met een hellingshoek kleiner dan 30° en andere dakvormen zijn dakkapellen in het voorgeveldakvlak niet toegestaan;
- c. Voor het bouwen van een dakkapel aan de achterzijde gelden de volgende bepalingen: De afstand tot nok dient minimaal 0,5 meter te bedragen; De afstand tot dakvoet dient minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter te bedragen; De afstand tot een woningscheidende muur dient minimaal 0,5 meter te bedragen; De afstand tot de zijkant van het dakvlak dient minimaal 0,5 meter te bedragen; De hoogte mag maximaal 1,5 meter bedragen (inclusief dakrand).

43.3 Afwijken van de bouwregels

Van de bouwregels genoemd onder 43.2.3 kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken, indien er naar het oordeel van de commissie van Welstand en Monumenten een evenwichtiger gevelbeeld ontstaat, bv als plaats en breedte van dakkapellen in overeenstemming zijn met de onder gelegen gevels.

43.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 44 Wonen - 7

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

44.2 Bouwregels

44.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

44.2.2 Bebouwingsnormen algemeen

- a. bij de woningen gelegen aan de kant van de Bermweg, op adressen Francis Picabiastraat 2 t/m 60 even nummers, is een souterrain toegestaan ten behoeve van een garage en/of een fietsenberging, met bijbehorende voorzieningen zoals een hellingbaan en keermuren;
- b. voor dat deel van de gronden waarbij een uitbreiding van één bouwlaag van het hoofdgebouw aan de zijgevel is toegestaan, plat afgedekt, mag de hoogte van de uitbreiding de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter overschrijden; tevens is een dakterras toegestaan en mag de borstwering de vloer van de eerste verdieping met ten hoogste 1,25 meter overschrijden;
- c. voor dat deel van de gronden waarbij een uitbreiding van één bouwlaag van het hoofdgebouw aan de zijgevel, afgedekt met kap (bij de woningen gelegen aan de kant van de Bermweg) is toegestaan, dient de uitbreiding met een schuin (hellend) dak dient te zijn afgedekt; de hoogte van de vloer van de eerste verdieping mag met maximaal 1 meter aan de zijde van de gevel van het hoofdgebouw overschrijden; de hoogte van de goot van de uitbreiding mag de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping niet overschrijden; de dakhelling moet overeen komen met de helling van het achterdakvlak van het hoofdgebouw.

44.2.3 Bebouwingsnormen dakkapel

- a. Dakkapellen aan de voorgevelzijde van de woningen -met uitzondering van woningtype E (zie bijlage 2 behorend bij Wonen - 7)- zijn toegestaan met dien verstande dat: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt; de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten); de bovenzijde van de dakkapel op één lijn (horizontaal) dient te zijn met de naastgelegen dakkapellen; de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,5 meter bedraagt (horizontaal gemeten); de breedte van de dakkapel maximaal 1/3 van de woningbreedte bedraagt; de maximale hoogte 1,50 meter inclusief dakrand is; de afstand tot de zijgevellijn minimaal 0,5 meter is indien het zijerf niet grenst aan openbaar groen of openbare weg en minimaal 2 meter indien het zijerf wel grenst aan openbaar groen of openbare weg; de afstand tot de voorgevelrooilijn (alleen bij dwars- of eindkap) minimaal 2 meter bedraagt;
- b. Een dakkapel aan de voorgevelzijde van de woningen met op de bijlage 2 behorend bij Wonen - 7 aangeduide woningtype E (gelegen aan de kant van de Bermweg) is toegestaan met dien verstande dat: de afstand tot de verdiepingsvloer minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt; de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 1,40 meter bedraagt (horizontaal gemeten); de breedte van de dakkapel maximaal 4,50 meter bedraagt; de dakkapel schuin is afgedekt; de maximale hoogte 2,40 meter inclusief afdekking is;
- c. Een dakkapel aan de achtergevelzijde van de woningen met de bijlage 2 behorend bij Wonen - 7 aangeduide woningtypen A, B en D, is toegestaan met dien verstande dat: de afstand tot de verdiepingsvloer minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt; de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,50 meter bedraagt (horizontaal gemeten); de breedte van de dakkapel maximaal 4,50 meter bedraagt; de maximale hoogte 2,00 meter bedraagt;
- d. Een dakkapel aan de achtergevelzijde van de woningen met op de bijlage 2 behorend bij Wonen - 7 aangeduide woningtype E (gelegen aan de kant van de Bermweg) is toegestaan met dien verstande

dat: de afstand tot de verdiepingvloer minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt; de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 1,40 meter bedraagt (horizontaal gemeten); de breedte van de dakkapel maximaal 4,50 meter bedraagt; de maximale hoogte 2,00 meter bedraagt;

- e. Een dakkapel aan de zijgevel/de kop van het dakvlak van de woningen, met op de bijlage 2 behorend bij Wonen - 7 aangeduide woningtype B is toegestaan met dien verstande dat: de afstand tot de verdiepingvloer minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt; de breedte van de dakkapel maximaal 2,50 meter bedraagt; de maximale hoogte 1,80 meter bedraagt; boven de dakkapel de nok van het dak is doorgezet; de dakkapel is afgedekt met een schuin dak dat deel uitmaakt van de rest van het dakvlak.

44.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat op de volgende adressen maximaal de gehele begane grond van de woning voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf gebruikt mag worden, Laan van Avant-Garde 300, 332, 334, 366, 368, Laan van Dada 91, 121, Francis Picabiastraat 73, 87;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Artikel 45 Wonen - 8

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

45.2 Bouwregels

45.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

45.2.2 Bebouwingsnormen ligging

- a. de voorgevel en de voorgevelrooilijn van de woningen alsmede de hoofdentree aan de buitenkant van dit bouwblok liggen;
- b. de voorgevelrooilijn samenvalt met de bestemmingsgrens van Tuin - 2'; de voorgevel dient in genoemde voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- c. aaneengesloten gebouwde woningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap- en drie-onder-een-kap-woningen (dat wil zeggen twee respectievelijk drie gekoppelde woningen met een gemeenschappelijk dak) zijn toegestaan, waarbij de afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijergrenzen: bij een vrijstaande woning minimaal 3 meter bedraagt; bij een twee-onder-een-kap-woning aan een zijde minimaal 3 meter bedraagt; bij een drie-onder-een-kap-woning aan een zijde van de buitenste woningen minimaal 3 meter bedraagt;
- d. voorzover sprake is van een terugliggende achtergevel (dat wil zeggen niet samenvallend met de bestemmingsgrens van "tuin, bebouwd I") is voor gronden gemeten vanaf de bestemming "tuin, bebouwd I" tot deze achtergevel een tuinregeling als bedoeld in 'Tuin - 1' van toepassing;
- e. van de woningen aan de noord-westkant, parallel aan het lint, de minimale afstand van de voorgevel tot de noordelijk grens van het bij deze uitwerking behorend plangebied 15 meter bedraagt;
- f. op de gronden, die op de verbeelding nader zijn aangeduid met "onderdoorgang", mag slechts worden gebouwd met inachtneming van een vrije doorgang –tevens voor voertuigen- binnen het aangegeven vlak, waarvan de breedte maximaal 8 meter bedraagt.

45.2.3 Bebouwingsnormen hoogte

- a. de hoogte wordt gemeten vanaf peil NAP –4,95 meter;
- b. de bebouwing aan de zuidkant aan de Laan van Dada een minimale goothoogte van 9 meter heeft;
- c. bij de bebouwing op de hoek van de Laan van Avant-Garde en de Laan van Dada is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 4 bouwlagen;
- d. bij de bebouwing aan de Laan van Avant-Garde is een wisselende goothoogte toegestaan, met een minimum van 5,80 meter;
- e. van de woningen aan de noord-westkant, parallel aan het lint, is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 2 bouwlagen met kap;
- f. de bebouwing op de hoek van de Laan van Avant-Garde en de Laan van Dada dient aaneensluitend (gesloten) te zijn;

45.2.4 Bebouwingsnormen dakkapel

- a. het bouwen van een dakkapel is toegestaan met dien verstande dat deze dakkapel in het achterdakvlak –aan de achtergevel-, dient te zijn gelegen;
- b. een dakkapel in het voordakvlak –aan de voorgevel- is alleen toegestaan bij woningen gelegen aan de noord-westkant, parallel aan het lint; de bovenzijde van de dakkapel dient minimaal 1,35 meter onder de nok en de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,85 meter uit de bovenkant van de vloer te zijn gelegen;
- c. de zijkant van de dakkapel dient ten minste 1,20 meter uit het hart van de woningscheidende bouwmuur respectievelijk kopgevel te zijn gelegen.

45.2.5 *Bebouwingsnormen aanbouw*

- a. een aanbouw mag aan de zijgevel een aanbouw worden gebouwd met dien verstande dat de aanbouw maximaal één bouwlaag betreft, minimaal 1 meter uit de zijerfgrens en minimaal 1,50 meter achter de voorgevelrooilijn is gelegen, plat is afgedekt. De hoogte van de uitbreiding mag de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter overschrijden.

45.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 46 Wonen - 9

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

46.2 Bouwregels

46.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

46.2.2 Bebouwingsnormen ligging

- a. de hoofdbebouwing dient loodrecht op of evenwijdig aan de Wollefoppenweg te zijn gesitueerd;
- b. de voorgevel en de voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing dient aan die zijde te liggen die gekeerd is naar de Wollefoppenweg danwel naar de dichtstbijzijnde andere weg;
- c. op het bestemmingsvlak (bouwperceel) waar de bouwhoogte van de hoofdbebouwing maximaal twee bouwlagen bedraagt zijn vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen (dat wil zeggen twee gekoppelde woningen met een gemeenschappelijk dak) toegestaan.

46.2.3 Bebouwingsnormen hoogte

- a. de bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil NAP –5,50 meter.

46.2.4 Bebouwingsnormen dakkapel

- a. het bouwen van een dakkapel is toegestaan met dien verstande dat de bovenzijde van de dakkapel minimaal 1,35 meter onder de nok en de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,85 meter uit de bovenkant van de vloer zijn gelegen, de zijkant van de dakkapel ten minste 1,20 meter uit het hart van de kopgevel is gelegen.

46.2.5 bebouwingsnormen aanbouw

- a. een aanbouw mag aan de achtergevel en/of zijgevel een aanbouw worden gebouwd, indien het een uitbreiding betreft over ten hoogste de volle breedte van het hoofdgebouw, waarbij de diepte van de uitbreiding maximaal 2,5 meter bedraagt en de hoogte van de uitbreiding de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter mag overschrijden, het bebouwingsveld alsmede het maximale bebouwd oppervlak niet worden overschreden; Tevens is een dakterras toegestaan, waarbij de borstwering de vloer van de eerste verdieping met ten hoogste 1,25 meter mag overschrijden.

46.2.6 Bebouwingsnormen overig

- a. per woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, garages worden hierbij niet meegerekend;
- b. per woning is één garage is toegestaan, met maximale oppervlakte van 22 m² en één bijgebouw van 10 m²;
- c. het maximale bebouwingspercentage is 35% per bouwperceel;
- d. voorzover sprake is van niet bebouwde gronden, is met inachtneming van bovenstaande 'Tuin - 2' toegestaan;
- e. de hoogte van het terrein dient aan te sluiten op het naastgelegen terrein aan de Wollefoppenweg;
- f. de hoogte van het terrein bedraagt ter plaatse van de beschoeiing van de waterkant maximaal NAP –6,35 meter, waarbij in een zone van minimaal 2 meter breed, gemeten vanaf de bovenkant van de beschoeiing, het terrein met een maximale helling van 15 graden oploopt van NAP –6,35 meter tot NAP –5,50 meter.

46.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de

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

Artikel 47 Wonen - 10

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 10' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

47.2 Bouwregels

47.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waarde - Archeologie - 2 is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

47.2.2 bebouwingsnormen algemeen

- a. ter plaatse van de in bijlage 3 behorend bij Wonen - 10 genoemde adressen "bijzondere kapvorm toegestaan", is sprake van een andere kapvorm. Voor deze woningen is de kap een kwartslag gedraaid ten opzichte van de aangrenzende kappen.

47.2.3 Bebouwingsnormen dakkapel

- b. een dakkapel aan de voorgevelzijde van woningen met een zadeldak met een hellingshoek van E meer dan 30 graden is toegestaan, met dien verstande dat: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt; de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten); de bovenzijde van de dakkapel op één lijn (horizontaal) dient te zijn met de naastgelegen dakkapellen; de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,5 meter bedraagt (horizontaal gemeten); de breedte van de dakkapel maximaal 1/3 van de woningbreedte bedraagt; de maximale hoogte 1,50 meter inclusief dakrand is; de afstand tot de zijgevellijn minimaal 0,5 meter is indien het zijerf niet grenst aan openbaar groen of openbare weg en minimaal 2 meter indien het zijerf wel grenst aan openbaar groen of openbare weg;
- c. een dakkapel aan de voorgevelzijde van woningen met een zadeldak met een hellingshoek van minder dan 30 graden alsmede andere dakvormen is niet toegestaan;
- d. in afwijking van het hiervoor bepaalde onder b en c geldt voor woningen waarvan de betreffende blokken zijn aangegeven met een hierna genoemde letter (voor adressen, zie bijlage 3 behorend bij Wonen - 10), dat een dakkapel aan de voorgevelzijde is toegestaan met dien verstande dat: voor de blokken A t/m F: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1,6 meter bedraagt; de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten); de bovenzijde van de dakkapel op één lijn (horizontaal) dient te zijn met de naastgelegen dakkapellen; de breedte van de dakkapel maximaal 2,70 meter en de maximale hoogte 1,50 meter bedraagt;
- e. in afwijking van het hiervoor bepaalde onder b en c geldt voor woningen waarvan de betreffende blokken zijn aangegeven met een hierna genoemde letter voor (adressen, zie bijlage 3 behorend bij Wonen - 10), dat een dakkapel aan de voorgevelzijde is toegestaan met dien verstande dat voor de blokken G t/m J: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1,5 meter bedraagt; de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten); de bovenzijde van de dakkapel op één lijn (horizontaal) dient te zijn met de naastgelegen dakkapellen; bij woningen met een zadeldakvlak de breedte van de dakkapel 3,30 meter en de hoogte 1,90 meter bedraagt; bij woningen met een andere dakvorm de breedte van de dakkapel 2,80 meter en de hoogte 1,50 meter bedraagt;
- f. een dakkapel aan de achtergevelzijde is toegestaan, met dien verstande dat: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1,5 meter bedraagt; de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten); de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,50 meter bedraagt (horizontaal gemeten); de afstand tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt (horizontaal gemeten); de maximale hoogte hoogte 1,50 meter inclusief dakrand bedraagt;

- g. in afwijking van het hiervoor bepaalde onder f. geldt voor woningen waarvan de betreffende blokken zijn aangegeven met een hierna genoemde letter (voor adressen, zie bijlage 3 behorend bij Wonen - 10), dat een dakkapel aan de achtergevelzijde is toegestaan met dien verstande dat voor de blokken K t/m N: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1,5 meter bedraagt; de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten); het hart van de dakkapel in het verlengde ligt van het midden van de achtergevel; de breedte van de dakkapel 3,10 meter en de hoogte 1,70 meter bedraagt.

47.2.4 Bebouwingsnormen aanbouw

- a. voor dat deel van de gronden waarbij het vlak op de verbeelding is aangeduid met plat afgedekt, betreft het een uitbreiding van één laag van het hoofdgebouw aan de zijgevel met dien verstande dat: de hoogte van de uitbreiding de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter mag overschrijden; tevens een dakterras is toegestaan en de borstwering de vloer van de eerste verdieping met ten hoogste 1,25 meter mag overschrijden;
- b. voor dat deel van de gronden waarbij het vlak op de verbeelding is aangeduid met afgedekt met kap, betreft het een uitbreiding van één laag van het hoofdgebouw aan de zijgevel met dien verstande dat: de uitbreiding met een schuin (hellend) dak dient te zijn afgedekt; de hoogte van de vloer van de eerste verdieping met maximaal 1 meter aan de zijde van de gevel van het hoofdgebouw mag overschrijden; de hoogte van de goot van de uitbreiding de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping niet mag overschrijden; de dakhelling overeen moet komen met de helling van het dakvlak van het hoofdgebouw.

47.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf, met uitzondering van de woningen aan de Laan van Avant-Garde 427, 444, 514 waar maximaal de gehele begane grond van de woning gebruikt mag worden voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf, tot een maximum van 70 m².
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Artikel 48 Wonen - 11

48.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 11' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

48.2 Bouwregels

48.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

48.2.2 Bebouwingsnormen

- a. voor de bouwregels geldt, naast hetgeen wat op de verbeelding is aangegeven, voor de woningtypes A t/m H de in bijlage 4 behorend bij Wonen - 11 opgenomen dwarsdoorsneden, met inbegrip van hoogtes in meters;
- b. ter plaatse van de volgende adressen een kapvorm toegestaan die afwijkt van de in de bijlage 4 behorend bij Wonen - 11 opgenomen dwarsdoorsneden: Laan van Avant-Garde 387, 389, 399, 407, 409, 417, 425;
- c. dakkapellen aan de voorgevel (in het voordakvlak) en de zijgevel (in het zijdakvlak) zijn niet toegestaan.

48.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- f. ter plaatse van de Laan van Avant-Garde 381 is op de gehele begane grond van de woning een aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan.

Artikel 49 Wonen - 12

49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 12' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

49.2 Bouwregels

49.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 1' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

49.2.2 Bebouwingsnormen

Wollefoppenweg

- a. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 35%, waarvan die gedeelten van de bouwpercelen gelegen aan de andere zijde van de bestemming 'water' behorende bij de Wollefoppenweg 5 tot en met 23 eveneens deel uit maken;
- b. de goothoogte en nokhoogte bedragen maximaal respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- c. de breedte van een voorgevel bij geschakelde woningen bedraagt maximaal 15 meter, bij een vrijstaande woning maximaal 10 meter;
- d. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 3 meter, met dien verstande dat bij geschakelde woningen deze afstand slechts aan één kant van een aangrenzend bouwperceel in acht hoeft te worden genomen; in afwijking hiervan geldt, op de gronden gelegen aan de Wollefoppenweg 1 en 3, een afstand van minimaal 5 meter ten opzichte van het aangrenzend bouwperceel;
- e. voor de gronden gelegen ten noordoosten van de Wollefoppenweg 57a geldt een afstand van minimaal 3 meter tot de achtergrens van het bouwperceel;
- f. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter, met uitzondering van de gronden gelegen aan de Wollefoppenweg 1 en 3;
- g. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat op de hierna genoemde adressen voor het bouwen een afstand gemeten vanaf de voorgevelrooilijn van minimaal het tussen '...' geplaatste aantal meters –te weten de voorgevelzone- in acht dient te worden genomen: Wollefoppenweg 1 en 3: '2 meter'; Wollefoppenweg 5 tot en met 27 (oneven): '6 meter'; Wollefoppenweg 27c en d tot en met 37, 57a, alsmede de gronden gelegen ten noordoosten van 57a, 57d en 59a: '2,50 meter';
- h. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de Wollefoppenweg gerealiseerd te worden, met uitzondering van de gronden gelegen aan de Wollefoppenweg 57a, alsmede de gronden gelegen ten noordoosten van 57a, 57d en 59a waar de bebouwing haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende, naastgelegen bestemming 'water' (poldersloten) dient te worden gerealiseerd;
- i. ter hoogte van de Wollefoppenweg 49 is een duiker toegestaan;

Zuideinde

- j. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 30%;
- k. de goothoogte en nokhoogte bedragen maximaal respectievelijk 4,50 meter en 8 meter, met uitzondering van de gronden gelegen aan Zuideinde 30c en 32 waar de hoogte maximaal 9,5 meter bedraagt;
- l. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- m. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 4 meter;
- n. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 8 meter;
- o. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien

verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter –te weten de voorgevelzone- bedraagt;

- p. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan het Zuideinde gerealiseerd te worden;
- q. **Dove gevel**, voor de locatie gelegen aan Zuideinde tussen huisnummer 30 en 30L is het bouwen van woningen alleen toegestaan indien het bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarden of het hogerewaardenbesluit van de Wet geluidhinder of het plan wordt uitgevoerd met dove gevels;

Groeneweg

- r. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 40%;
- s. de goothoogte en nokhoogte bedragen maximaal respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- t. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- u. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 3 meter; in afwijking hiervan geldt op de gronden gelegen aan Groeneweg 44 een afstand van minimaal 4,50 meter tot de zij- en achtergrenzen van het bouwperceel;
- v. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- w. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter –te weten de voorgevelzone- bedraagt;
- x. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de Groeneweg gerealiseerd te worden, met uitzondering van Groeneweg 44;

Bermweg

- y. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 30%;
- z. de goothoogte en nokhoogte bedragen maximaal respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- aa. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter, met uitzondering van Bermweg 6 tot en met 16;
- ab. de afstand van bebouwing ten opzichte van de zijgrenzen van het bouwperceel bedraagt minimaal 3 meter, met dien verstande dat indien het bouwperceel grenst aan de bestemming 'water' de afstand van bebouwing minimaal 5 meter bedraagt;
- ac. deze afstand hoeft bij geschakelde woningen slechts aan één kant van een aangrenzend bouwperceel in acht te worden genomen;
- ad. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- ae. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter –te weten de voorgevelzone- bedraagt;
- af. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende, in oost-westelijke richting naastgelegen bestemming 'water' (poldersloten) dient te worden gerealiseerd, met uitzondering van Bermweg 6 tot en met 16 waarvan de bebouwing haaks op of evenwijdig aan de Bermweg gerealiseerd dient te worden;

Onderweg

- ag. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 25%;
- ah. de goothoogte en nokhoogte bedragen maximaal respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- ai. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- aj. de afstand van bebouwing ten opzichte van het aangrenzende bouwperceel bedraagt minimaal 5 meter;
- ak. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel bedraagt minimaal 6 meter;
- al. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter –te weten de voorgevelzone- bedraagt;
- am. de bebouwing dient haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende, in oost-westelijke richting naastgelegen bestemming 'water' (poldersloten) dient te worden gerealiseerd;

Bostelweg

- an. tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage per

bouwperceel maximaal 50%;

- ao. de goothoogte en nokhoogte bedragen maximaal respectievelijk 4,50 meter en 8 meter;
- ap. de breedte van een voorgevel bedraagt maximaal 10 meter;
- aq. de afstand tussen de bebouwing en de zij- en achtergrenzen van het bouwperceel, bedraagt minimaal 3 meter;
- ar. de afstand tussen bebouwing onderling op een bouwperceel, met uitzondering van de geschakelde woningen, bedraagt minimaal 6 meter;
- as. aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand ten opzichte van de voorgevelrooilijn minimaal 2,50 meter -te weten de voorgevelzone- bedraagt.

49.2.3 Overige bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen geldt, onverminderd het bepaalde in 49.2.2 het volgende:
- b. de goothoogte van aanbouwen is maximaal 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw gelegen;
- c. indien een aanbouw met een kap wordt afgedekt, dient de nokhoogte minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- d. de goot- en nokhoogte van bijgebouwen bedragen maximaal respectievelijk 3 meter en 5,50 meter.

49.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 50 Wonen - 13

50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 13' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

50.2 Bouwregels

50.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

50.2.2 Bebouwingsnormen algemeen

- a. ter plaatse van de op de verbeelding aangeven bouwaanduiding "overbouwde doorgang", mag slechts worden gebouwd met inachtneming van een vrije doorgang, waarvan de hoogte minimaal 3,50 meter moet bedragen;
- b. behoudens hetgeen op de verbeelding is aangegeven, gelden voor het bouwen van dakkapellen en uitbreidingen op de verdieping bij woningtype A en C (voor adressen zie bijlage 5 behorend bij Wonen - 13): de volgende bepalingen: Een uitbreiding op de verdieping aan de achterzijde is toegestaan met dien verstande dat: ter plaatse van Max Heymansstraat 17 en 27 een deel van het zadeldak is vervangen door een plat dak; Alleen daar waar op de derde bouwlaag de achtergevel is teruggelegd, tot maximaal in de achtergevelrooilijn mag worden uitgebreid; een uitbreiding over de volle breedte van de woning is toegestaan; de uitbreiding mag worden afgedekt met een schuin dak, dat in het verlengde ligt van het dak van de betreffende woning, of de uitbreiding mag worden afgedekt met een plat dak met een maximale hoogte van 3,10 meter tot bovenkant verdiepingsvloer;
- c. voor het woningtype B en D (zie bijlage 5 behorend bij Wonen - 13) zijn geen uitbreidingen op de eerste en tweede verdieping toegestaan;
- d. behoudens hetgeen op de verbeelding is aangegeven, gelden voor het bouwen van dakkapellen en uitbreidingen op de verdieping bij woningtype E en F (zie bijlage 5 behorend bij Wonen - 13): dakkapellen zijn toegestaan met dien verstande dat: ter plaatse van de Max Heymansstraat 64 en de Gianni Versacestraat 1 het korte deel van het schuine dak is vervangen door een plat dak, waarvan de bovenkant met de nok samenvalt; in het geknikte deel van het dak zijn dakkapellen opgenomen, waarvan de onderzijde samenvalt met de goot; de maximale breedte van deze dakkapellen 2,00 meter is; de maximale hoogte 2,10 meter is;
- e. voor het woningtype G (zie bijlage 5 behorend bij Wonen - 13) zijn dakkapellen toegestaan in het niet geknikte deel van het dak met dien verstande dat: de dakkapel respectievelijk 0,30 meter en 2 meter uit het hart van de bouwmuren is geplaatst en de kleinste afstand zich boven de enkele deur in de gevel van de begane grond bevindt; de maximale breedte van de dakkapel 3,55 meter is; de maximale afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer 1,20 meter is, mits onderzijde dakkapel minimaal 0,50 meter boven dakvoet gelegen is; maximale hoogte 1,80 meter is;
- f. voor het woningtype H (zie bijlage 5 behorend bij Wonen - 13) :zijn dakkapellen in zowel voor- als achterdakvlak toegestaan met dien verstande dat: het hart van de dakkapel in het midden ligt van de breedte van de woning;
- g. de maximale breedte van de dakkapel 3,85 meter is; maximale afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer 0,80 meter is, mits onderzijde dakkapel minimaal 0,50 meter boven dakvoet gelegen is; maximale hoogte 1,70 meter is.
- h. voor het woningtype I (zie bijlage 5 behorend bij Wonen - 13) zijn dakkapellen in zowel voor - als achterdakvlak toegestaan met dien verstande dat: de dakkapel respectievelijk minimaal 0,90 en 0,70 meter uit het hart van de bouwmuren is geplaatst; de maximale breedte van de dakkapel 3,85 meter is; maximale afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer 0,80 meter is, mits onderzijde dakkapel minimaal 0,50 meter boven dakvoet gelegen is; maximale hoogte 1,70 meter

is.

- i. voor het woningtype J (zie bijlage 5 behorend bij Wonen - 13) zijn dakkapellen in zowel het voor- als achterdakvlak toegestaan met dien verstande dat: de dakkapel respectievelijk minimaal 1,10 en 0,70 uit het hart van de bouwmuren is geplaatst; de maximale breedte van de dakkapel 3,85 meter is; de maximale afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer 0,80 meter is, mits onderzijde dakkapel minimaal 0,50 meter boven dakvoet gelegen is; de maximale hoogte 1,70 meter is.

50.3 Afwijken van de bouwregels

Van de bouwregels kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken, indien er naar het oordeel van de commissie van Welstand en Monumenten een evenwichtiger gevelbeeld ontstaat, waarbij bijvoorbeeld plaats en breedte van dakkapellen in overeenstemming zijn met de ondergelegen gevels.

50.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 51 Wonen - 14

51.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 14' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

51.2 Bouwregels

51.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

51.2.2 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de adressen Laan van Avant-Garde 410, 418, 426 en 434 is sprake van een andere kapvorm. Op deze locatie is de kap een kwartslag gedraaid ten opzichte van de aangrenzende kappen;
- b. een dakkapel aan de voorgevelzijde van woningen langs de Laan van Avant-Garde met een zadeldak met een hellingshoek van meer dan 30 graden is toegestaan, met dien verstande dat: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt, de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten), de bovenzijde van de dakkapel op één lijn (horizontaal) dient te zijn met de naastgelegen dakkapellen, de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,5 meter bedraagt (horizontaal gemeten); de breedte van de dakkapel maximaal 1/3 van de woningbreedte bedraagt; de maximale hoogte 1,50 meter inclusief dakrand is; de afstand tot de zijgevellijn minimaal 0,5 meter is indien het zijerf niet grenst aan openbaar groen of openbare weg en minimaal 2,0 meter indien het zijerf wel grenst aan openbaar groen of openbare weg;
- c. een dakkapel aan de voorgevelzijde van woningen langs de Ommoordse Tocht en Francis Picabiastraat met een hellingshoek van meer dan 30 graden is toegestaan, met dien verstande dat: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt, de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten), de bovenzijde van de dakkapel op één lijn (horizontaal) dient te zijn met de naastgelegen dakkapellen, de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,5 meter bedraagt (horizontaal gemeten), de breedte van de dakkapel maximaal 2,4 meter bedraagt, de maximale hoogte 1,50 meter inclusief dakrand is, de afstand tot de zijgevellijn minimaal 0,5 meter is indien het zijerf niet grenst aan openbaar groen of openbare weg en minimaal 1,5 meter indien het zijerf wel grenst aan openbaar groen of openbare weg;
- d. een dakkapel aan de voorgevelzijde van woningen met een zadeldak met een hellingshoek van minder dan 30 graden alsmede andere dakvormen is niet toegestaan.
- e. een dakkapel aan de achtergevelzijde is toegestaan, met dien verstande dat: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1,5 meter bedraagt, de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten), de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,50 meter bedraagt (horizontaal gemeten), de afstand tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt (horizontaal gemeten), de maximale hoogte 1,50 meter inclusief dakrand bedraagt, de breedte maximaal 2,40 meter bedraagt;
- f. voor dat deel van de gronden waarbij het bestemmingsvlak is aangeduid met één bouwlaag, plat afgedekt, betreft het een uitbreiding van één laag van het hoofdgebouw aan de zijgevel met dien verstande dat: de hoogte van de uitbreiding de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter mag overschrijden; tevens is een dakterras toegestaan en mag de borstwering de vloer van de eerste verdieping met ten hoogste 1,25 meter mag overschrijden;
- g. voor dat deel van de gronden waarbij het bestemmingsvlak is aangeduid met één bouwlaag, afgedekt met kap, betreft het een uitbreiding van één laag van het hoofdgebouw aan de zijgevel met dien verstande dat: de uitbreiding met een schuin (hellend) dak dient te zijn afgedekt, de hoogte van de vloer van de eerste verdieping met maximaal 1 meter aan de zijde van de gevel van het

hoofdgebouw mag overschrijden, de hoogte van de goot van de uitbreiding de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping niet mag overschrijden, de dakhelling overeen moet komen met de helling van het dakvlak van het hoofdgebouw.

51.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 52 Wonen - 15

52.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 15' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

52.2 Bouwregels

52.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

52.2.2 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de Marc Chagallstraat 2, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 28, Sonia Delaunaystraat 2, 8, 10, 12, 18, 20, 22, 28, Ossip Zadkinestraat 2, 6, 8, 11, 13, 15, 17, 23, 25, 27, 29, 35, 41, 47, 49, Pablo Picassostraat 2 t/m 20, 22, 24, 26, 45, 47, 61, 63, 77, 79, 81 en Laan van Magisch Realisme 1, 3, 5 is sprake van een andere kapvorm. Op deze locatie is de kap een kwartslag gedraaid ten opzichte van de aangrenzende kappen;
- b. een dakkapel aan de voorgevelzijde van woningen met een zadeldak met een hellingshoek van meer dan 30 graden is toegestaan, met dien verstande dat: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt, de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten), de bovenzijde van de dakkapel op één lijn (horizontaal) dient te zijn met de naastgelegen dakkapellen, de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,5 meter bedraagt (horizontaal gemeten), de breedte van de dakkapel maximaal 1/3 van de woningbreedte bedraagt, de maximale hoogte 1,50 meter inclusief dakrand is, de afstand tot de zijgevellijn minimaal 0,5 meter is indien het zijerf niet grenst aan openbaar groen of openbare weg en minimaal 2 meter indien het zijerf wel grenst aan openbaar groen of openbare weg;
- c. een dakkapel aan de voorgevelzijde van woningen met een zadeldak met een hellingshoek van minder dan 30 graden alsmede van woningen met andere dakvormen, is niet toegestaan.
- d. in afwijking van het hiervoor bepaalde onder b en c geldt voor woningen waarvan de betreffende blokken zijn aangegeven met een hierna genoemde letter, dat een dakkapel aan de voorgevelzijde is toegestaan met dien verstande dat: voor de blokken A t/m K (zie bijlage 6 behorend bij Wonen - 15): de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt, de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten), de afstand tot het hart van de woningscheidende muur (horizontaal gemeten) aan één zijde maximaal 0 meter bedraagt; de bovenzijde van de dakkapel op één lijn (horizontaal) dient te zijn met de naastgelegen dakkapellen; de breedte van de dakkapel maximaal 3,70 meter en de maximale hoogte 1,80 meter bedraagt;
- e. een dakkapel aan de achtergevelzijde is toegestaan, met dien verstande dat: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter bedraagt; de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten); de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,50 meter bedraagt (horizontaal gemeten); de afstand tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt (horizontaal gemeten); de maximale hoogte 1,50 meter inclusief dakrand bedraagt;
- f. een dakkapel aan de zijzijde is toegestaan bij de woningen met een dwarskap in de blokken A t/m K (zie bijlage 6 behorend bij Wonen - 15), met dien verstande dat: de afstand tot de dakvoet minimaal 0,5 en maximaal 1 meter bedraagt, de maximale afstand bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt (verticaal gemeten), de afstand tot de voorgevel minimaal 2 meter bedraagt (horizontaal gemeten), de breedte van de dakkapel maximaal 3 meter en de maximale hoogte inclusief dakrand 2,70 meter bedraagt;
- g. voor dat deel van de gronden waarbij het bestemmingsvlak is aangeduid met één bouwlaag, plat afgedekt, betreft het een uitbreiding van één laag van het hoofdgebouw aan de zijgevel met dien

verstande dat: de hoogte van de uitbreiding de vloer van de eerste verdieping met maximaal 0,25 meter mag overschrijden, tevens een dakterras is toegestaan en de borstwering de vloer van de eerste verdieping met ten hoogste 1,25 meter mag overschrijden.

52.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 53 Wonen - 17

53.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 17' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede voor tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'horeca' is een horecavestiging toegestaan (Rietdekkerstraat 12);
- c. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

53.2 Bouwregels

53.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

53.2.2 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overbouwde doorgang' dient een vrij doorgang te worden gelaten met een hoogte van ten minste 2,4 meter;
- b. tenzij anders op de verbeelding aangegeven is een dakopbouw in de vorm van een kap met schuine zijden, waarvan de hellingshoek ten minste 20° en ten hoogste 60° bedraagt, toegestaan.
- c. bij woningen aan de Gong 1-47 oneven, Panfluit 13-19 oneven, Maracas 2-22 even 38- 44 even 19-25 oneven 39-57 oneven, Theorbe 2-8 even, Mandola 1-11 oneven 24-28 even, Kornet 1-10 15-23, Lier 1-9 11 en 13, Cimbaal 9-19 oneven 2-8 even, Luit 2-16 20 en 26, Piccolo 2-42 even, Celesta 1, Jean Sibeliusstraat 51-67 oneven 28 -40 even, Robert Stolz 3-10, George Geshwinstraat 1 en 2, Erik Statiehof 1-12, Maurice ravelhof 1-12, Johan Huizingastraat 25-65 oneven, Adriaan Roland Holststraat 82-104, Dirk Costerstraat 1-23 oneven is een dakopbouw toegestaan in de vorm van een kap met één schuine zijde met een hellingshoek van ten hoogste 60° en één rechte zijde;
- d. dakkapellen op een kap zijn toegestaan, mits: de bovenzijde ten minste 0,5 meter onder de nok blijft, de onderzijde ten minste 0,85 meter boven de vloer van de kaplaag blijft (binnenwerks gemeten) en de zijkant ten minste 0,5 meter uit het hart van de woningscheidende wand of kopgevel blijft;
- e. voor het bouwvlak gelegen aan Aar in Zevenkamp zijn maximaal 30 woningen toegestaan.

53.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

53.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 53.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 54 Wonen - Bijzonder woongebouw

54.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte (maximaal 75 m² per gebouw), sociale werkplaats en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- b. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond bij het woongebouw aan het Carry van Bruggenplein;
- c. parkeergarages, al dan niet ondergronds, uitsluitend ten behoeve van de functie genoemd onder a.;
- d. erf, behorende bij bovengenoemde functies;
- e. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

54.2 Bouwregels

54.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

54.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 55 Wonen - Woonwagenstandplaats

55.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een woonwagencentrum, met de daarbij behorende voorzieningen en erf;
- b. 'Waarde - Archeologie - 2' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

55.2 Bouwregels

55.2.1 Algemeen

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

55.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

55.2.3 Bebouwingsnormen

- a. er zijn niet meer dan 14 woonwagens toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter, bijgebouwen mogen niet hoger zijn dan 4 meter;
- c. het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige bebouwd oppervlak per bestemmingsvlak mag per adres niet toenemen; op Pluizenmeer 1: maximaal 52%, op Pluizenmeer 3: maximaal 74%, op Pluizenmeer 7: maximaal 42%, op Pluizenmeer 9: maximaal 71%, op Pluizenmeer 11: maximaal 55%, op Pluizenmeer 13: maximaal 83%, op Pluizenmeer 15: maximaal 86%, op Pluizenmeer 17: maximaal 85%, op Pluizenmeer 19: maximaal 82%, op Pluizenmeer 21: maximaal 67%, op Pluizenmeer 23: maximaal 81%, op Pluizenmeer 25: maximaal 68%, op Pluizenmeer 27: maximaal 75% en op Pluizenmeer 29: maximaal 62%;
- d. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter.

55.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woonwagen voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woonwagen niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

55.3.1 Gebruik aanbouw / bijgebouw

Een aanbouw / bijgebouw behorend bij een woonwagen mag uitsluitend worden gebruikt als huishoudelijke berging en stalling van (motor)voertuigen, alsmede ten behoeve van sanitaire voorzieningen en voor aansluiting op openbare nutsvoorzieningen.

55.3.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in artikel 'Wonen - Woonwagenstandplaats' bedoelde gronden ten behoeve van:

- a. autosloperij;
- b. opslagplaats dan wel verkoopplaats van al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen, waaronder begrepen caravans, of onderdelen daarvan;
- c. opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, waaronder

vaten, kisten, lompen, oude materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen of machines dan wel onderdelen daarvan;

- d. opslag van schroot, huisvuil, oude en nieuwe bouwmaterialen, puin of afval, zand of grind, brandstoffen, bagger of grondspecie.

55.3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 55.2.3 ten behoeve van het toestaan van een toename van het bebouwd oppervlak per bestemmingsvlak tot een maximum van 86%.

Artikel 56 Woongebied

56.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- c. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

56.2 Bouwregels

56.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

56.2.2 Bebouwingsnormen

- a. toegestaan zijn niet meer dan 45 eengezinswoningen, danwel maximaal 55 woningen, waarvan maximaal 25 appartementen en 30 eengezinswoningen;
- b. voor strandwoningen gelegen ten westen van de Kretalaan geldt voor de meest noordelijke bouwvlek een maximale bouwhoogte van 11,5 meter gemeten van peil NAP -3,45 meter, voor de strandwoningen gelegen ten westen van de Kretalaan in de twee meest zuidelijke bestemmingsvlekken geldt een maximale bouwhoogte van 9,0 meter gemeten vanaf peil NAP -3,45 meter, voor de kadewoningen (grondgebonden eengezinswoningen) gelegen aan de noordzijde van de Kretalaan geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter vanaf het peil NAP -3,45 meter, voor het appartementengebouw geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter gemeten van peil NAP - 3,45 meter en de maximale bouwhoogte van steigerwoningen (woningen geheel door water omgeven) gelegen aan de oostkant van de Kretalaan bedraagt 8,5 meter gerekend vanaf NAP - 5,20 meter;
- c. ten aanzien van de bebouwingspercentages geldt hetgeen op de verbeelding is aangegeven per bouwvlak alsmede dat het totale bebouwingspercentage niet meer mag zijn dan 60%. Bij het bepalen van het bebouwingspercentage wordt behalve de bebouwing ook meegenomen de niet openbare buitenruimten (tuinen, terrassen, overdekte parkeerplaatsen, etc.);
- d. de afstand tussen bebouwing van de drie zuidelijkste bestemmingvlekken dient minimaal 25 meter te zijn ten behoeve van een zichtlijn van minimaal 25 meter breed;
- e. de bouw van een appartementengebouw is alléén toegestaan in het gebied gelegen ten noorden van de Kretalaan;
- f. nutsbedrijf - al dan niet inpandig - mag niet meer dan 80 m³ innemen;
- g. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel 28 Tuin - 2 van overeenkomstige toepassing;
- h. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de artikelen Groen, Water en Verkeer - Verblijfsgebied van overeenkomstige toepassing;
- i. de woningen dienen plat te worden afgedekt.

56.3 Specifieke gebruiksregels

56.3.1 Algemeen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;

- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Artikel 57 Leiding - Gas

57.1 Bestemmingsomschrijving

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

57.2 Bouwregels

57.2.1 Verbod

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

57.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 57.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Leiding - Gas" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

57.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie "Leiding - Gas" mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

57.3 Afwijking van de bouwregels

57.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

57.3.2 Advies

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

57.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

57.4.1 Verbod

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

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

57.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

57.4.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 57.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren ervan.

57.4.4 Advies

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

Artikel 58 Leiding - Hoogspanningsverbinding

58.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een 380 Kv bovengrondse hoogspanningsverbinding.

58.2 Bouwregels

58.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming dan 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', op bedoelde gronden niet worden gebouwd.

58.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 58.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

58.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie "Leiding - Hoogspanningsverbinding" mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, alsmede pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

58.3 Afwijking van de bouwregels

58.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 58.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemming(en) dan "Leiding - Hoogspanningsverbinding", mits het belang van de hoogspanningsverbinding hierdoor niet wordt geschaad. Afwijking is niet toegestaan voor bebouwing binnen 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn "Leiding - Hoogspanningsverbinding".

58.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsverbinding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

58.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

58.4.1 Verbod

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

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

58.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

58.4.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 58.4.1 geen gevaar oplevert voor de bovengrondse verbindingen of het goed functioneren ervan.

58.4.4 Advies

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

Artikel 59 Waarde - Archeologie - 1

59.1 Bestemmingsomschrijving

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

59.2 Bouwregels

59.2.1 Rapport archeologische deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 59.3.1.

59.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

59.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

59.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 59.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

59.3.2 Het vergunningsvereiste betreft de volgende werken cq werkzaamheden

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

59.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

59.3.4 Vergunning

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

59.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 60 Waarde - Archeologie - 2

60.1 Bestemmingsomschrijving

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

60.2 Bouwregels

60.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 60.3.

60.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

60.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

60.3.1 verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 60.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

60.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken cq werkzaamheden

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

60.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

60.3.4 Vergunning

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

60.3.5 *Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 61 Waterstaat - Waterkering

61.1 Bestemmingsomschrijving

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

61.2 Bouwregels

61.2.1 Verbod

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

61.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 61.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Waterstaat - Waterkering" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

61.2.3 Toegestane bouwwerken

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

61.3 Afwijking van de bouwregels

61.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning volop het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 61.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan "Waterstaat - Waterkering", mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

61.3.2 Advies

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

Artikel 62 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

62.1 Bestemmingsomschrijving

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

62.2 Bouwregels

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

62.3 Afwijking van de bouwregels

62.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 62.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' , mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

62.3.2 Advies

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 63 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 64 Algemene bouwregels

64.1 Maximum bebouwingspercentage

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

64.2 Maximum bouwhoogte

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

64.3 Maximum goothoogte

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

64.4 Souterrain

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

64.5 Afdekking van gebouwen

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

Artikel 65 Algemene afwijkingsregels

65.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

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

65.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 66 Overgangsrecht

66.1 Overgangsrecht bouwwerken

66.1.1 *Aanwezige bouwwerken*

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

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

66.1.2 *Afwijking*

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

66.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

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

66.2 Overgangsrecht gebruik

66.2.1 *Bestaand gebruik*

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

66.2.2 *Strijdig gebruik*

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

66.2.3 *Verboden gebruik*

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

66.2.4 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

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

Artikel 67 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Zevenkamp en Nesselande", gemeente Rotterdam.

Bijlagen behorend bij de regels

Bijlage 1 behorend bij Wonen - 3

Straat	huisnummer	Type	Huisnummer	Type
Bart van der Leckstraat	1, 2, 29, 30	E	3 t/m 28	C
Bernard Canterstraat	4 t/m 30 even	I	3 t/m 25 oneven	H
Bernard Toon Gitsstraat	1 t/m 26	F		
Bertus Meijerstraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Brandingdijk	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Cesar Domelastraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Freek van Leeuwenstraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Geert Adegeeststraat	2 t/m 42 even	J		
Geert van Oorschootstraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Georges van Tongerloohof	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Ger Ladagestraat	4 t/m 30 even	I	3 t/m 25 oneven	H
Gerrit Rietveldstraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Henk Bruintjesstraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Herman Beilingplein	18, 19	G		
Jac. Jongertstraat	1, 2, 29, 30	E	3 t/m 28	C
Jan Sirkstraat	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	F		
Jan Wilspad	4 t/m 38 even nummers	B		
Jef Laststraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Johannes Tielensstraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Laan van Avant-Garde	238	A		
Laurens van Kuikstraat	1 t/m 26	F		
Marius Richterstraat	45, 47 t/m 80	J	1 t/m 40, 42	F
Marlow Mosshof	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			

Nelly van Moorselhof	2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2j, 2k, 2l, 2m, 2n, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v	A		
Paul Schuitemastraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Piet Begeerstraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Piet Mondriaansingel	4, 6, 8, 10, 16, 18, 20, 22, 28, 30, 32, 38, 40, 42, 48, 50, 52, 54, 60, 62	D		
Piet Zwartstraat	1, 2, 29, 30	E	3 t/m 28	C
Robert van 't Hoffstraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Theo van Doesburgstraat	3 t/m 17 oneven	C		
Vilmos Huscarstraat	1, 2, 29, 30	E	3 t/m 28	C
Willem van der Kulkstraat	Dakkapellen alleen toegestaan mits vergunningvrij			
Wout van Heusdensingel	87, 93, 105, 111	K	89, 91, 107, 109	L

Voorzijde:

1. type C aan de voorzijde van de woning:

- het hart van de dakkapel dient in het verlengde te liggen van de onderliggende grote ramen;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 2.50 meter zijn en de hoogte maximaal 1.80 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdieping dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

2. type D, aan de voorzijde en type E, aan de straatzijde van de woning:

- het hart van de dakkapel dient in het verlengde te liggen van de onderliggende grote ramen;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 2.50 meter zijn;
- direct rustend op de verdiepingsvloer, in het verlengde van de gevel, met een hoogte van maximaal 2.80 meter.

3. type F (met uitzondering van de woningen met een bijzondere kapvorm) aan de voorzijde van de woning:

- het hart van de dakkapel dient in het verlengde te liggen van het hart van het grote raam op de begane grond;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 1.90 meter zijn en de hoogte maximaal 1.70 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

4. type G, aan de voorzijde van de woning:

- het hart van de dakkapel dient in het midden van het gevelvlak te liggen;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 2.50 meter zijn en de hoogte maximaal 1.80 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdieping dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

5. type H aan de voorzijde:

- het hart van de dakkapel dient, gecombineerd per twee woningen, op de woningscheidende muur te zijn gesitueerd;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 3.00 meter zijn en de hoogte maximaal 1.60 meter;

- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

6. type I aan de voorzijde:

- het hart van de dakkapel dient, gecombineerd per twee woningen, op de woningscheidende muur te zijn gesitueerd;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 3.30 meter zijn en de hoogte maximaal 1.60 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

Achterzijde/gevelzijde

Voor dakkapellen aan de achterzijde van de woning geldt:

1. type A aan de gevelzijde van de woning, gericht op het binnengebied:

- de bovenzijde blijft ten minste 1.35 meter onder de nok;
- de afstand tussen onderzijde dakkapel en vloer kaplaag dient minimaal 85 cm en maximaal 1 meter te zijn (binnenwerks gemeten);
- de hoogte van de dakkapel mag maximaal 1.70 zijn;
- de zijkant blijft ten minste 1.70 meter uit het hart van de woningscheidende wand en 2.10 meter uit de kopgevel.

2. type B aan de gevelzijde van de woning, gericht op het binnengebied:

- de bovenzijde blijft ten minste 90 cm meter onder de nok;
- de afstand tussen onderzijde dakkapel en vloer kaplaag dient minimaal 85 cm en maximaal 1 meter te zijn (binnenwerks gemeten);
- de hoogte van de dakkapel mag maximaal 1.80 zijn;
- de zijkant blijft ten minste 1.30 meter uit het hart van de woningscheidende wand en 1.50 meter uit de kopgevel.

3 type C en D aan de achterzijde van de woning:

- het midden van de dakkapel dient in het verlengde te liggen van de penant tussen de twee grote ramen op de eerste verdieping;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 2.50 meter zijn en de hoogte maximaal 1.80 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

4 type F aan de achterzijde van de woning:

- het midden van de dakkapel dient in het midden van het dakvlak te liggen;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 2.50 meter zijn en de hoogte maximaal 1.80 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

5 type G aan de achterzijde van de woning:

- het midden van de dakkapel dient in het verlengde te liggen van de penant tussen de twee grote ramen op de eerste verdieping;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 4.00 meter zijn en de hoogte maximaal 1.80 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

6 type H aan de achterzijde van de woning:

- het midden van de dakkapel dient in het midden van het dakvlak te liggen;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 4.20 meter zijn en de hoogte maximaal 1.60 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

7 type I aan de achterzijde:

- het midden van de dakkapel dient in het midden van het dakvlak te liggen;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 3.30 meter zijn en de hoogte maximaal 1.60 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.;

8. type J1 heeft geen voordakvlak, in het achterdakvlak is dakkapel toegestaan mits:

- het hart van de dakkapel in het hart van het dakvlak is gesitueerd;
- de maximale breedte 3,70 meter is;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer minimaal 0,80 en maximaal 0,90 meter is;
- de maximale hoogte van de dakkapel 1,80 meter (inclusief dakrand) is.

9. type J2

Aan de voorzijde is een dakkapel toegestaan mits:

- de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,50 meter bedraagt;
- de maximale breedte 3,30 meter is;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer minimaal 0,80 en maximaal 0,90 meter is;
- de maximale hoogte van de dakkapel 1,80 (inclusief dakrand) is.

Aan de achterzijde is een dakkapel toegestaan mits:

- het hart van de dakkapel in het hart van het dakvlak is gesitueerd;
- de maximale breedte 3,70 meter is;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer minimaal 0,80 en maximaal 0,90 meter is;
- de maximale hoogte van de dakkapel 1,80 meter (inclusief dakrand) is.

10. type J3

Aan de voorzijde is een dakkapel toegestaan mits:

- de afstand tot het hart van de woningscheidende muur minimaal 0,50 meter bedraagt;
- de maximale breedte 3,30 meter is;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer minimaal 0,80 en maximaal 0,90 meter is;
- de maximale hoogte van de dakkapel 1,80 (inclusief dakrand) is.

Aan de achterzijde is een dakkapel toegestaan mits:

- de dakkapel minimaal 0,43 meter uit de as van de westelijke woningscheidende muur is gesitueerd en minimaal 2,06 meter uit de as van de oostelijke woningscheidende muur;
- de maximale breedte 3,50 meter is;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer minimaal 0,80 en maximaal 0,90 meter is;
- de maximale hoogte van de dakkapel 1,80 meter (inclusief dakrand) is.

9 type K aan de achterzijde van de woning:

- het midden van de dakkapel dient in het midden van het dakvlak te liggen;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 3.60 meter zijn en de hoogte maximaal 1.80 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

10 type L aan de achterzijde van de woning:

- de afstand tot de as van de woningscheidende muur dient minimaal 2.25 m te bedragen;
- de breedte van de dakkapel mag maximaal 3.60 meter zijn en de hoogte maximaal 1.80 meter;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer dient minimaal 80 en maximaal 90 cm te zijn.

Algemene regeling voor dakkapellen voor het Georges Vantongerloohof

Aan de voorzijde is een dakkapel toegestaan mits:

- op het voor-dakvlak de afstand tot de zijgevel minmaal 1,5 meter bedraagt;
- op het voorzij-dakvlak de afstand tot de zijgevel minmaal 1,00 meter bedraagt;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer 1,10 meter is;

- de maximale hoogte van de dakkapel 1,50 meter (inclusief dakrand) is.

Aan de achterzijde is een dakkapel toegestaan mits:

- op het achter-dakvlak de afstand tot de zijgevel minmaal 1,5 meter bedraagt;
- op het achterzij-dakvlak de afstand tot de zijgevel minimaal 1,00 meter bedraagt;
- de afstand onderzijde dakkapel tot bovenkant verdiepingsvloer 1,10 meter is;
- de maximale hoogte van de dakkapel 1,50 meter (inclusief dakrand) is.

Regeling voor dakkapellen aan de voorzijde van woningen waarvoor geen specifieke regeling geldt

Bij de overige woningen met kap, waar geen specifieke regeling geldt is eveneens een dakkapel aan de voorzijde toegestaan. Voor die gevallen gelden dezelfde criteria als die in de Nota Welstand voor dakkapellen aan de voorzijde worden gehanteerd. Bij zadeldaken met een hellingshoek van 30° en grotere gelden de volgende criteria ten aanzien van de afmetingen en verschijningsvorm:

Plaatsing

- Afstand tot de nok: minimaal 0,50 meter en de bovenzijde van de dakkapel dient op één lijn met naastgelegen dakkapellen te liggen;
- afstand tot de dakvoet: minimaal 0,50 meter en maximaal 1,00 meter;
- afstand tot de woningscheidende muur: minimaal 0,50 meter;
- afstand tot zijgevellijn: minimaal 0,50 meter indien zijerf niet grenst aan de openbare weg of openbaar groen en minimaal 2,00 meter indien zijerf grenst aan de openbare weg of openbaar groen;
- afstand tot de voorgevelrooilijn: (alleen bij dwarskap): minimaal zijerf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
- hoogte: maximaal 1,50 meter (inclusief dakrand);
- breedte: maximaal 1/3 van de woningbreedte (as bouwmuur).

Bijlage 2 behorend bij Wonen - 7

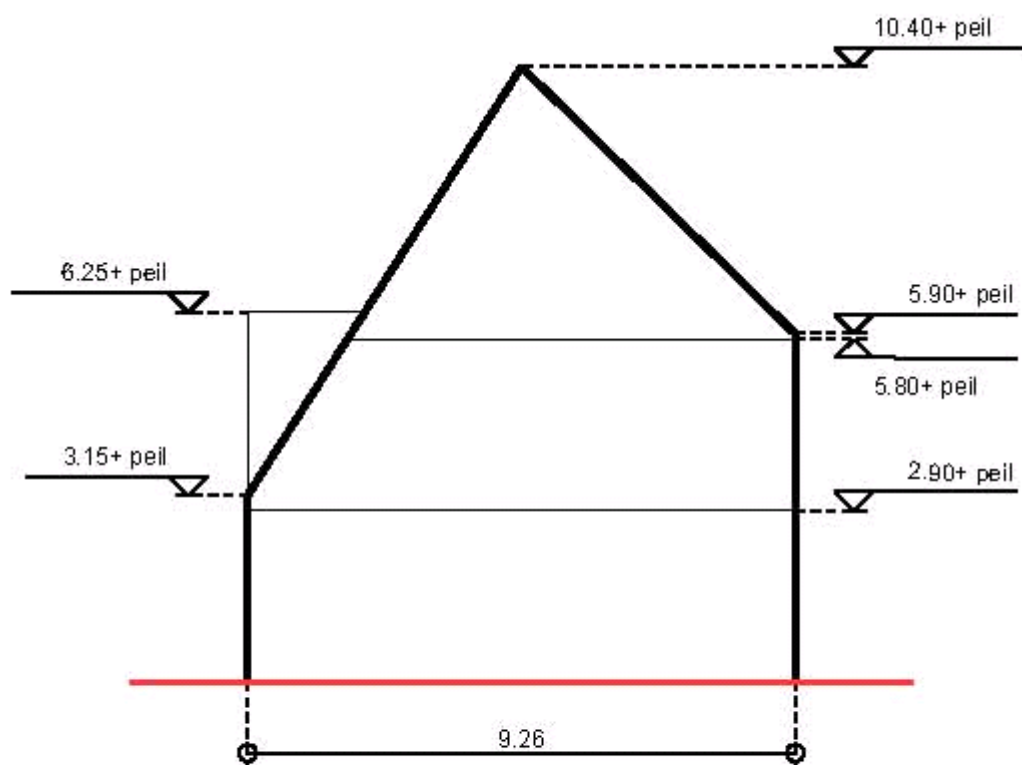
Straat	Huisnummer	woningtype
Arthur Cravanhof	1 t/m 8	B
Francis Picabiastraat	2 t/m 60 even 3 t/m 25 oneven 29 t/m 49 oneven 53 t/m 71 oneven	E B B B
Laan van Avant-Garde	300 en 400 302 t/m 398 even	C A
Laan van Dada	91 - 99 oneven 101 - 121 oneven	C D
Raoul Hausmannhof	1 t/m 5	B

Bijlage 3 behorend bij Wonen - 10

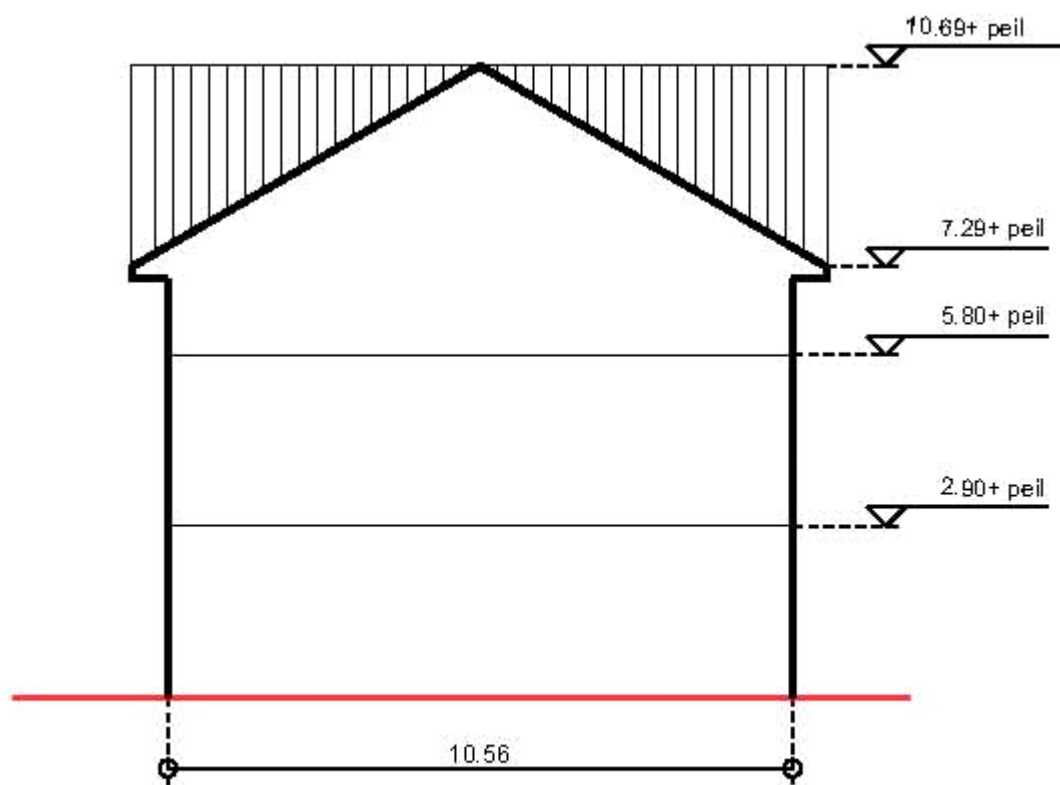
Straat	Huisnummer	Blok	Afwijkende kap toegestaan
Jan Sluijtersstraat	5 t/m 19 oneven 21 t/m 35 oneven 37 t/m 51 oneven 6 t/m 40 even	C B A F	
Henri Matissestraat	2 t/m 18 even 20 t/m 30 even 32 t/m 44 even 46 t/m 60 even 62 t/m 76 even	D E H I N	Huisnummer 70
Maurice de Vlaminckstraat	5 t/m 33 oneven 6 t/m 46 even	G J	
Leo Gestelstraat	1 t/m 29 oneven 2 t/m 14 even 16 t/m 48 even	K M L	Huisnummer 19 Huisnummer 14 Huisnummer 16, 26
Laan van Avant-Garde			Huisnummer 429, 431, 437, 443 446, 451, 452, 457, 459, 460, 462, 474, 477, 475, 480, 483, 486, 489, 495, 494, 501, 502, 507, 510, 512, 517, 518, 524, 530

Bijlage 4 behorend bij Wonen - 11

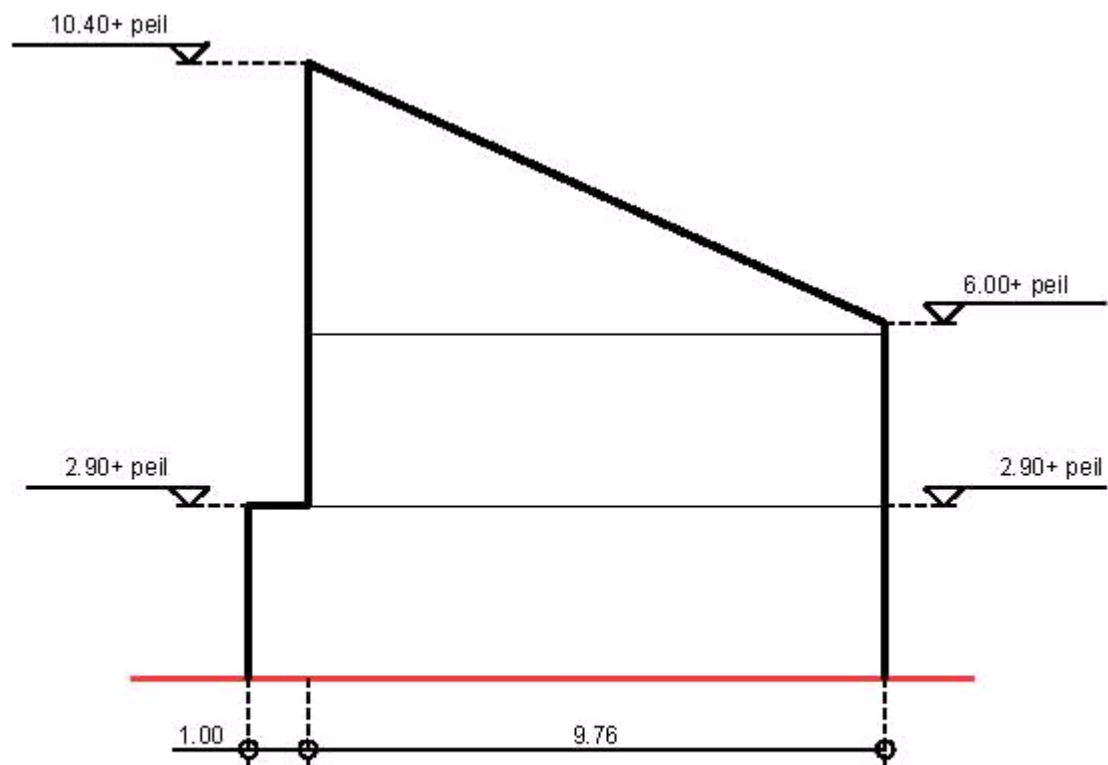
Straat	huisnummer	woningtype
Frida Kahlopad	2 t/m 82 even	E
Salvador Dalistraat	1 t/m 49 oneven 36 t/m 44 even	G G
Laan van Surrealisme	20 t/m 46 even 6 t/m 18 even	C D
Laan van Avant-Garde	381 t/m 425 oneven	B
René Magrittestraat	12 t/m 20 even 22 t/m 32 even 21 t/m 33 oneven 35	A G F H
Joop Moesmanpad	1 t/m 14 even en oneven 15 t/m 28 even en oneven 29, 30	A F H
Alberto Giacomettipad	1 t/m 14 even en oneven 15 t/m 28 even en oneven 29, 30	A F H



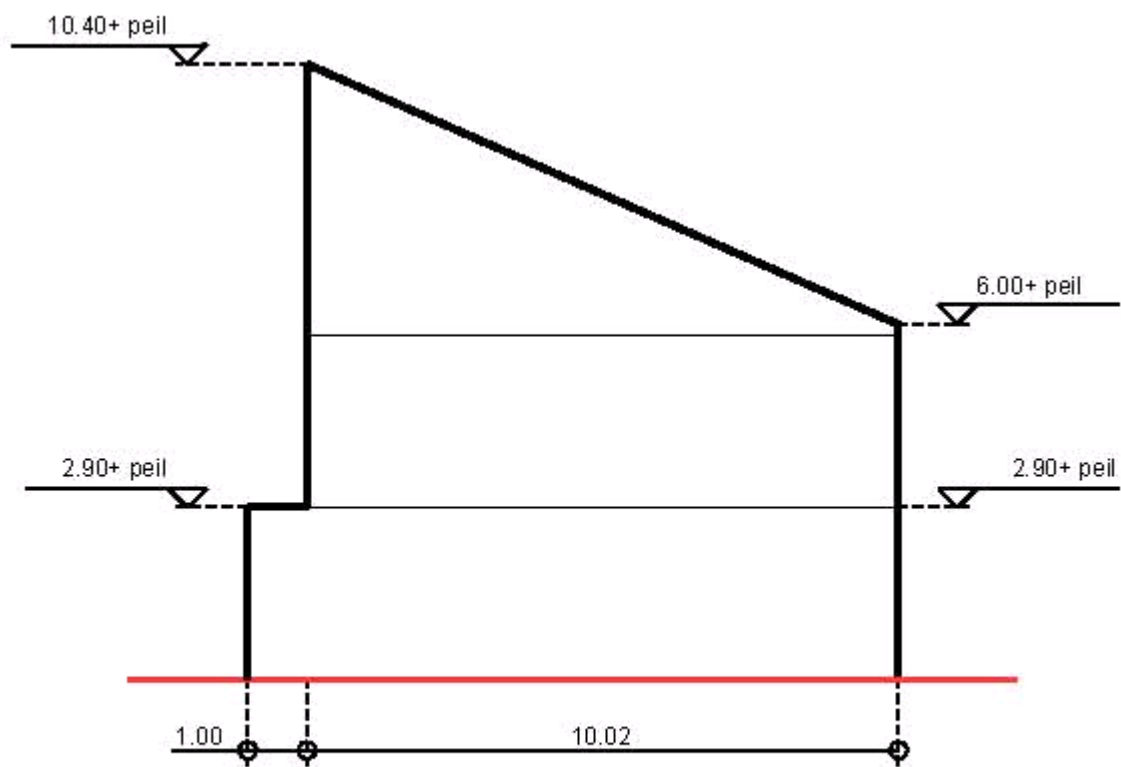
TYPE A



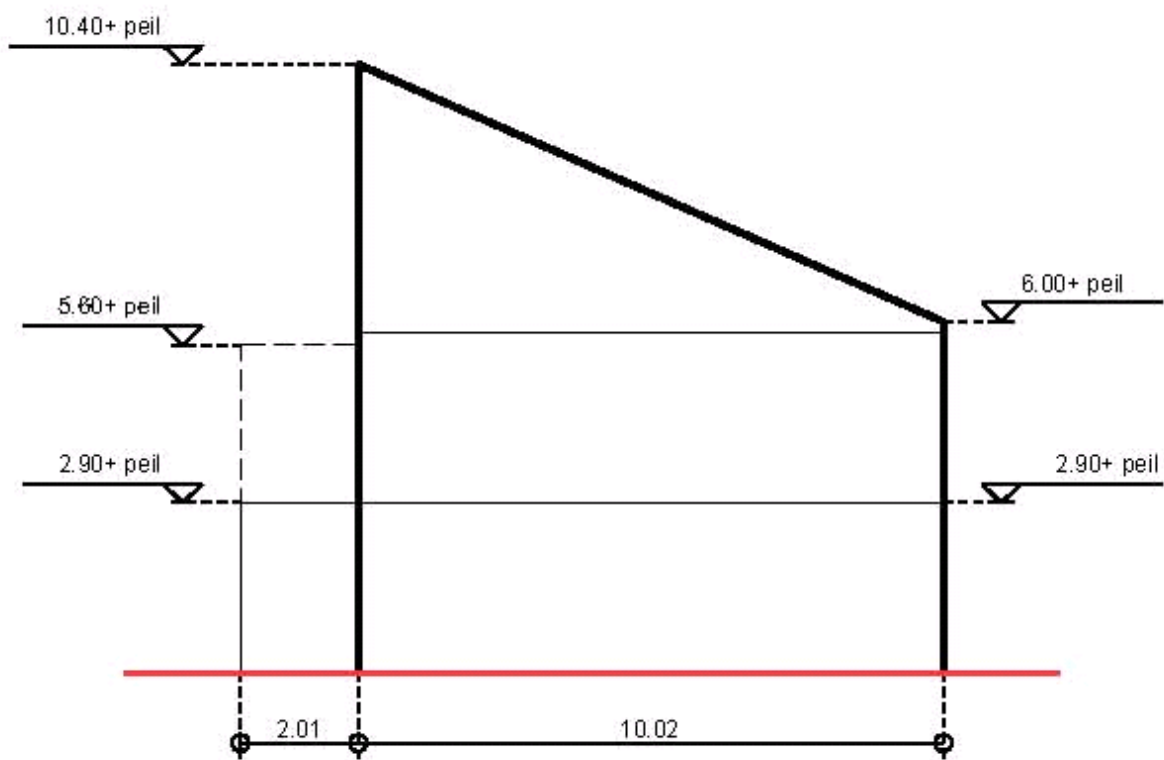
TYPE B



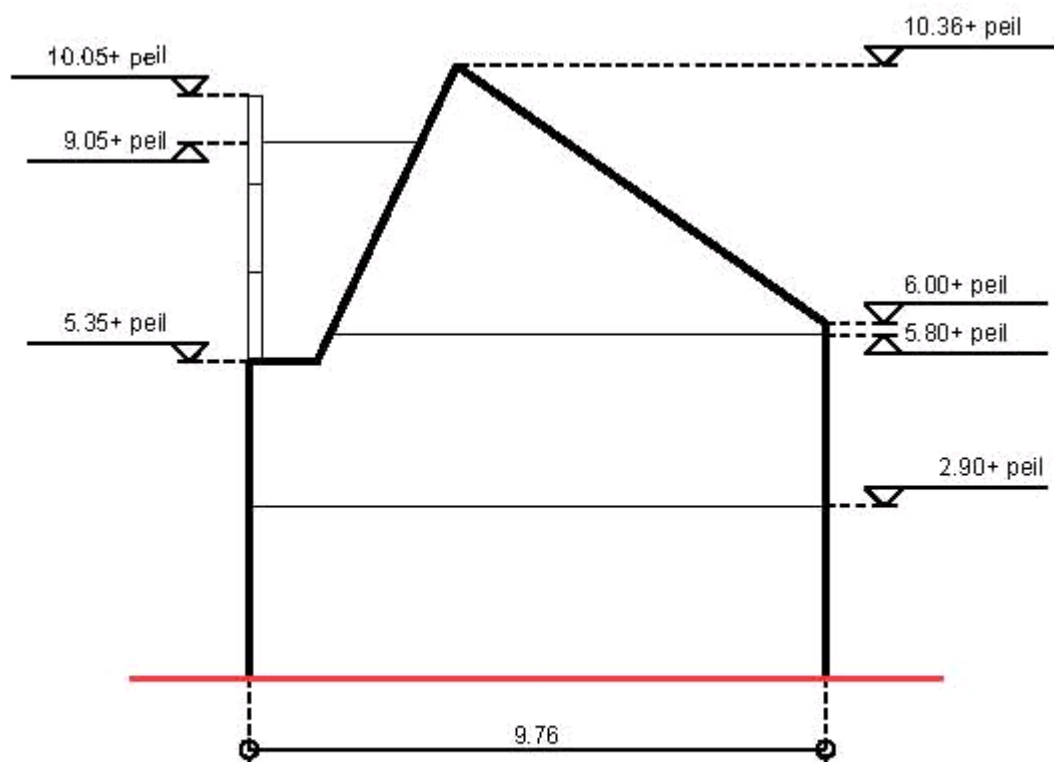
TYPE C



TYPE D



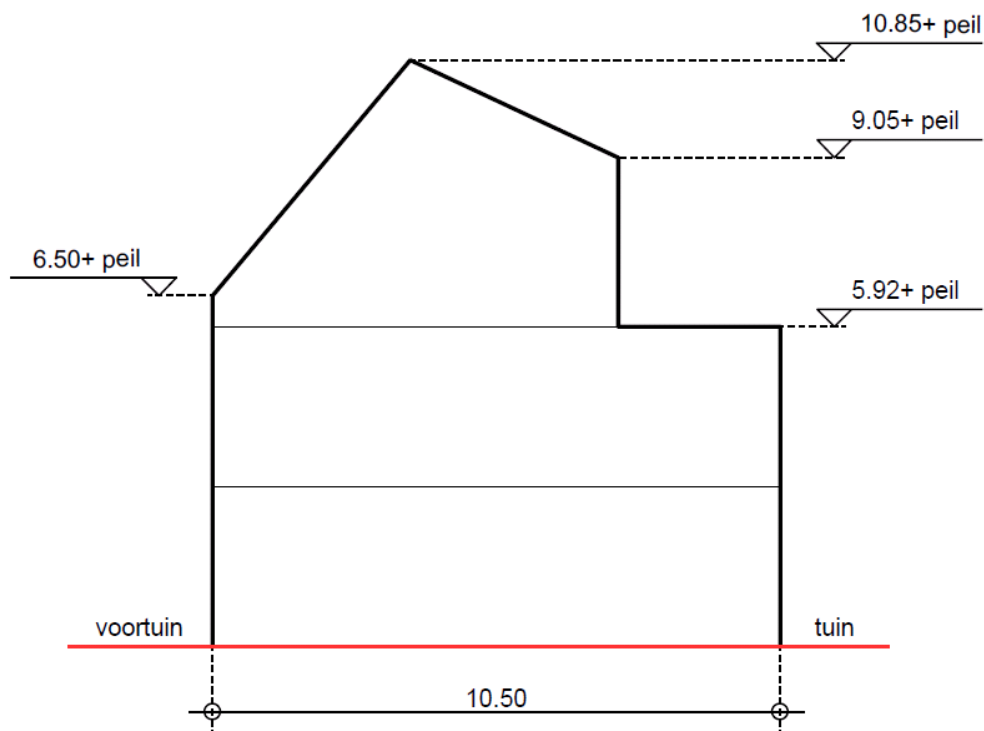
TYPE E



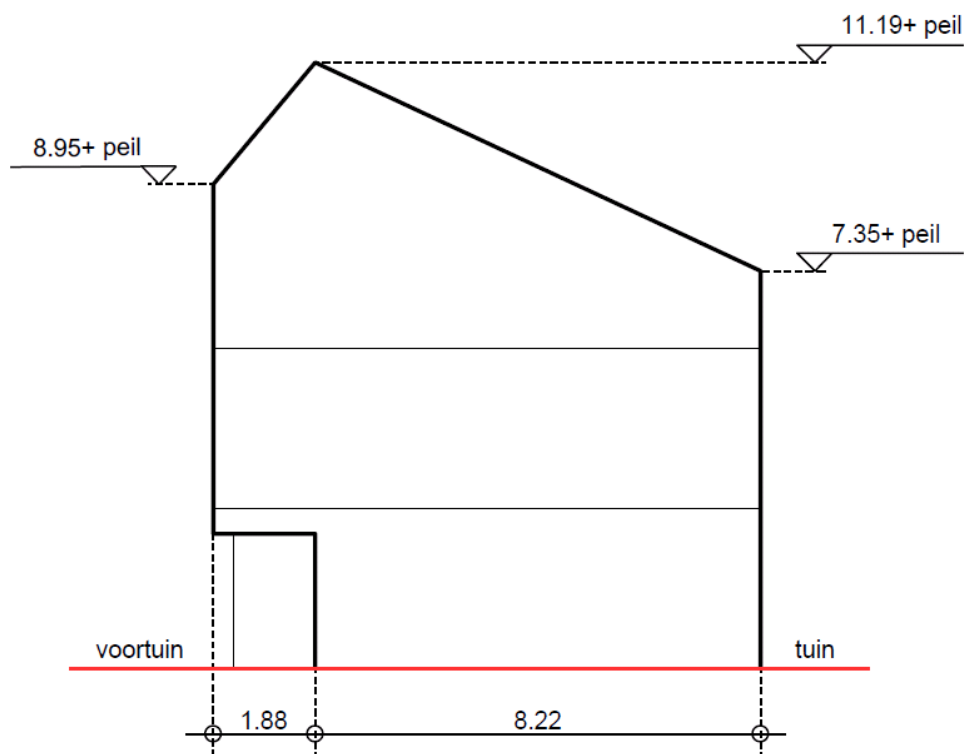
TYPE F

Bijlage 5 behorend bij Wonen - 13

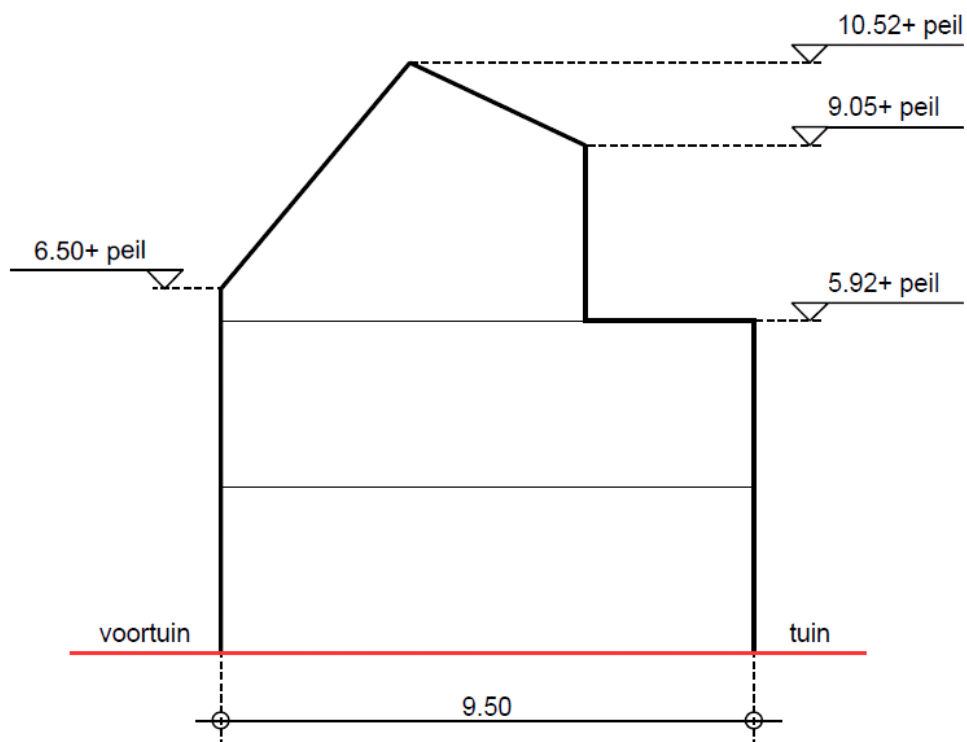
Straat	huisnummer	woningtype
Christiaan Diorstraat	5, 6, 7, 8, 9, 11 10	I J
Gianni Versacestraat	1 t/m 15 oneven	E
Laura Ashleystraat	9 t/m 25 oneven 29 t/m 43 oneven 26 t/m 42 even	H G G
Madame Gresstraat	1 t/m 7, 11 t/m 17 oneven 27 t/m 35 oneven 39 t/m 49, 59 t/m 71 oneven 2 t/m 14 even 18 t/m 32 even 34 t/m 46 even	H H C E D G
Max Heymansstraat	3 t/m 17, 27 t/m 43 oneven 47 t/m 61 oneven 65 t/m 91 oneven 2 t/m 22, 64 t/m 70 even 32, 34, 36, 40 t/m 54 even 74 t/m 84 even	A B H F H H
Mies Bossevainstraat	2 t/m 24 even	I
Nina Riccistraat	2 t/m 20 even	E
Pierre Cardinstraat	9 t/m 17 oneven	G



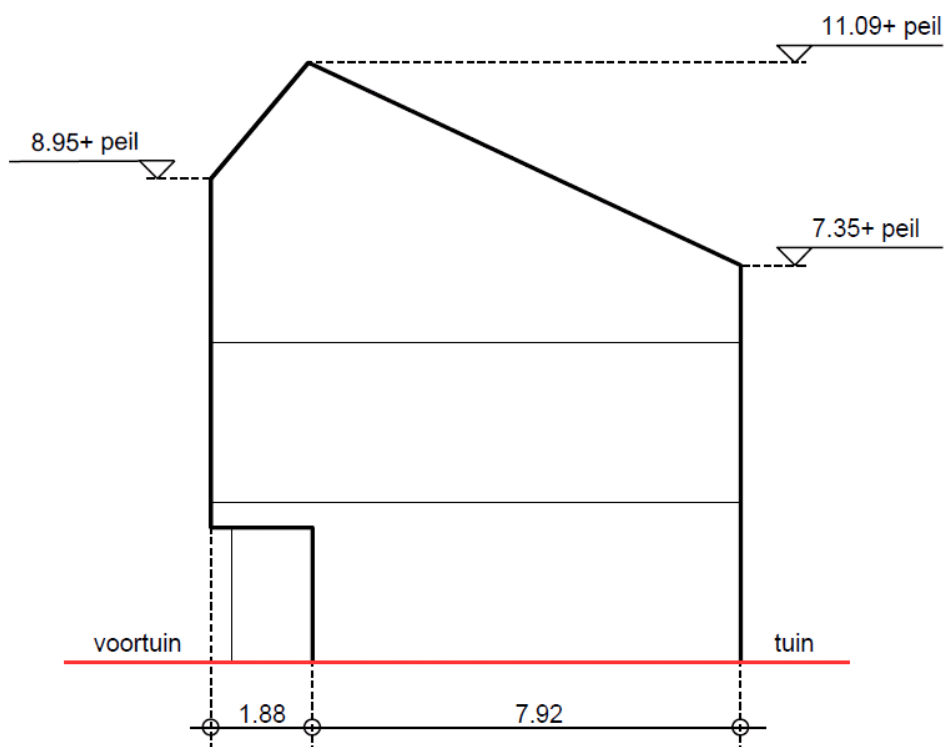
TYPE A



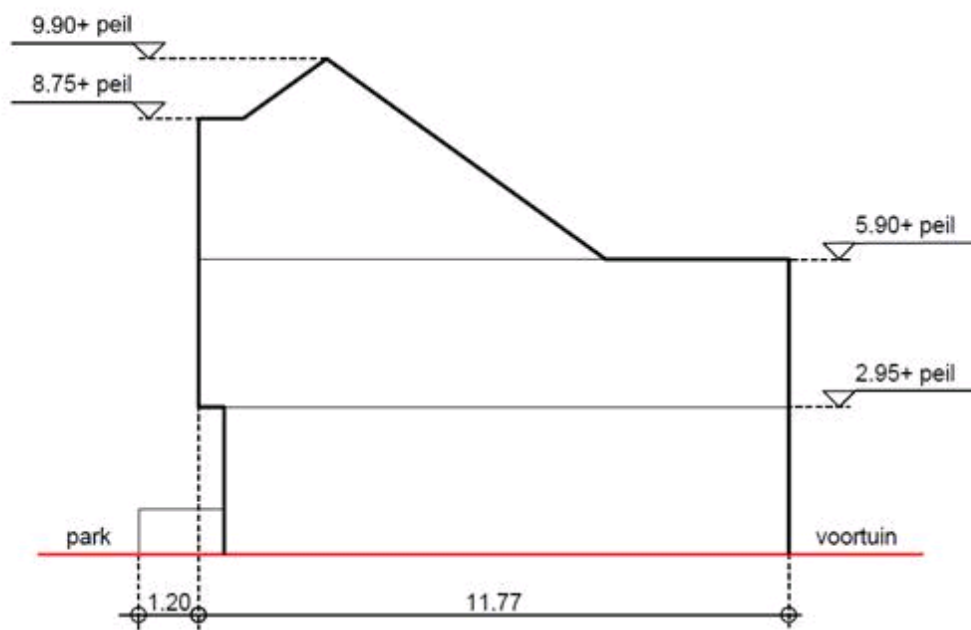
TYPE B



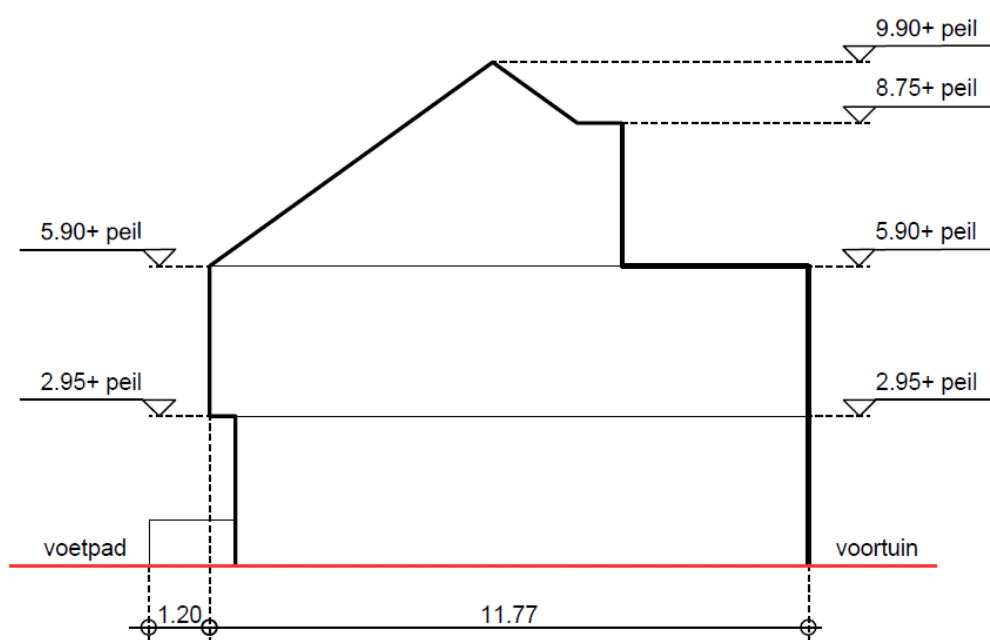
TYPE C



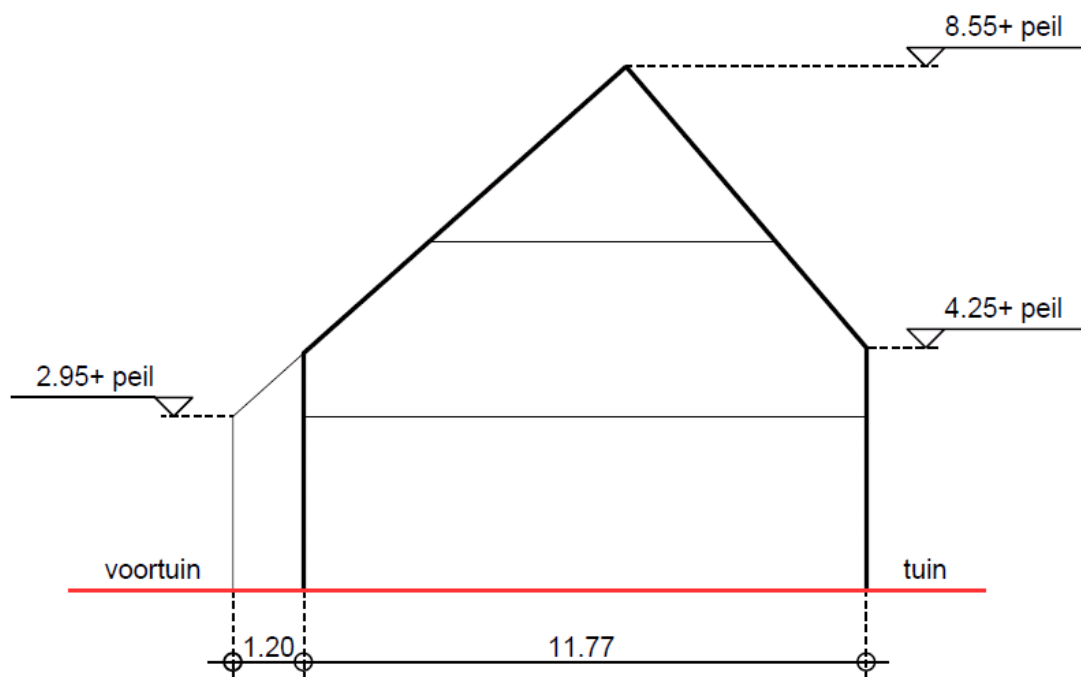
TYPE D



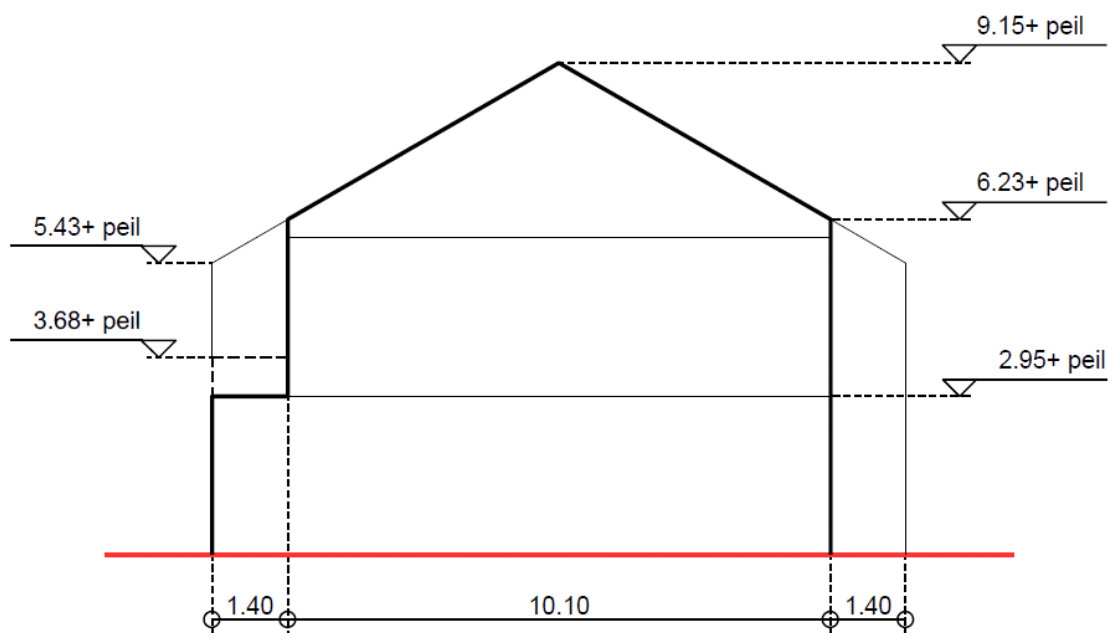
TYPE E



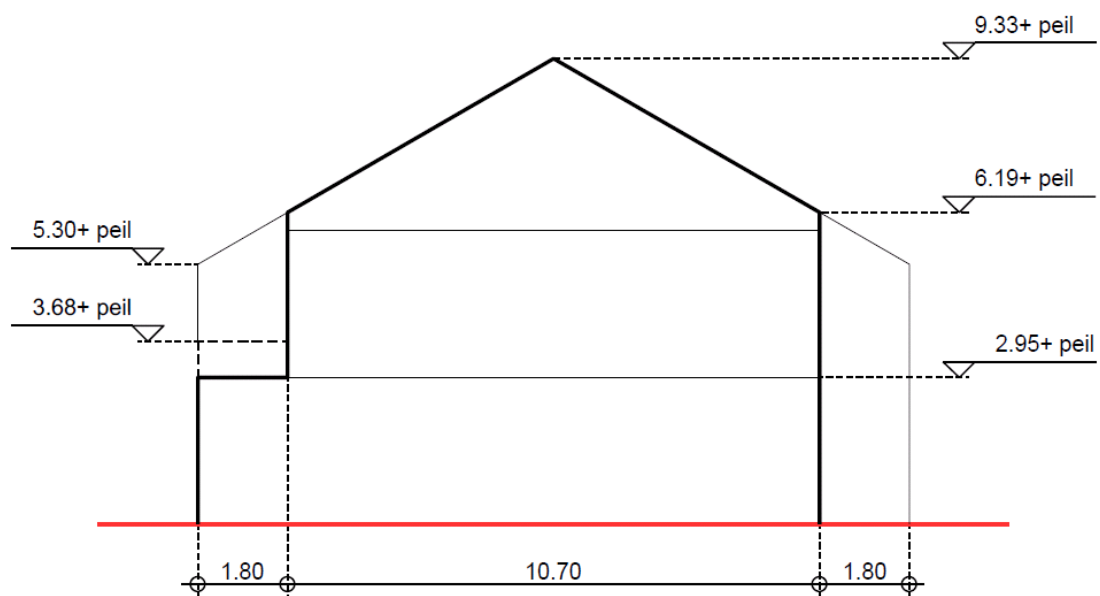
TYPE F



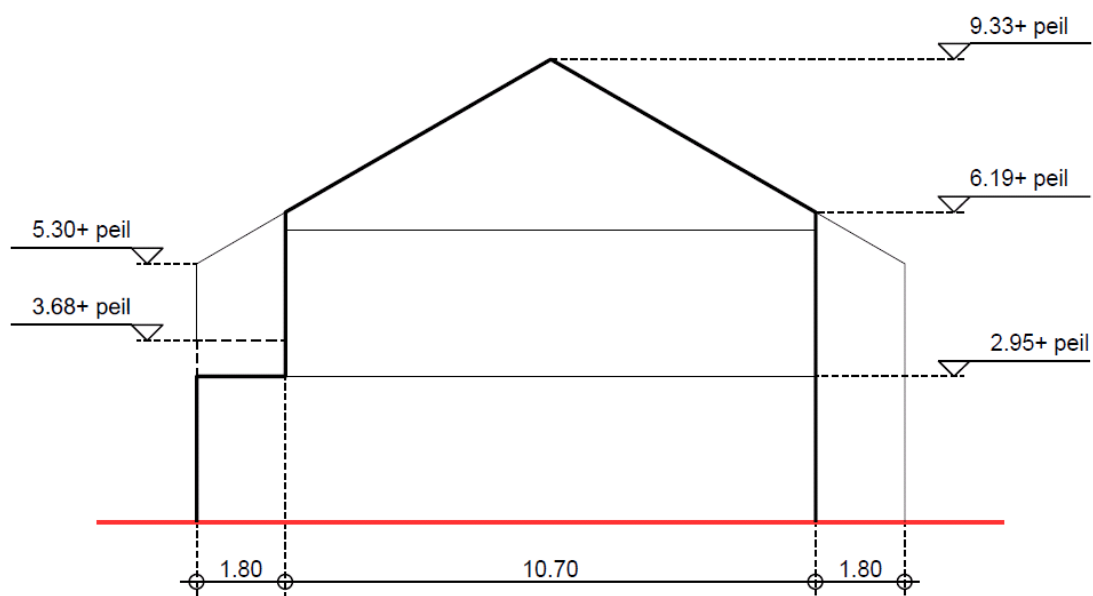
TYPE G



TYPE H



TYPE I



TYPE J

Bijlage 6 behorend bij Wonen - 15

Straat	Huisnummer	Woningblok
Marc Chagallstraat	1 t/m 17 oneven 2 t/m 28 even	A C
Sonia Delaunaystraat	2 t/m 28 even	B
Ossip Zadkinestraat	1 t/m 11 oneven 2 t/m 8 even 13 t/m 23 oneven 25 t/m 35 oneven 41 t/m 49 oneven	D E F G H
Pablo Picassostraat	8 t/m 20 even 22 t/m 26 even 28 t/m 46 even 3 t/m 19 oneven 21 t/m 31 oneven 33 t/m 81 oneven	M L I N K J
Laan van Magisch Realisme	7a, 7b, 9a, 9b, 11a, 11b, 13a, 13b 15a, 15b, 17a, 17b, 19a, 19b, 21a, 21b, 23a, 23b, 25a, 25b, 27a, 27b, 29a, 29b, 31, 33 35 t/m 49 oneven 51 t/m 67 oneven 69 t/m 91 oneven	N O P Q R

Bijlage 7 Bedrijvenlijst

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW						
016	plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3,1
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
101, 102	- slachterijen en pluimveeslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	100	0	100 C	50 R	100 D	3,2
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3,2
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3,1
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak <= 200 m²	30	0	50	10	50	3,1
101, 102	- loonslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	50	0	50	10	50	3,1
108	- vervaardiging snacks en vervaardiging kant-en-klaar-maaltijden met productieoppervlak < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3,1
102	Visverwerkingsbedrijven:						
102	- verwerken anderszins: productieoppervlak <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3,2
102	- verwerken anderszins: productieoppervlak <= 300 m²	50	10	30	10	50	3,1
1031	Aardappelproducten fabrieken:						
1031	- vervaardiging van snacks met productieoppervlak < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3,1
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1032, 1039	- jam	50	10	100 C	10	100	3,2
1032, 1039	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3,2
1032, 1039	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3,2
1051	Zuivelproducten fabrieken:						
1051	- melkproducten fabrieken verdampingscapaciteit < 25.000 ton/jaar	50	0	100 C	50 R	100	3,2
1052	- consumptie-ijsfabrieken: productieoppervlak <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1071	- verdampingscapaciteit < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1071	- verdampingscapaciteit >= 7.500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3,2
1072	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3,2
10821	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: productieoppervlak <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1083	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3,2
1089	Soep- en soeparomafabrieken:						
1089	- zonder poederdrogen, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	100	10	50	10	100	3,2
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken, productiecapaciteit < 16.000.000 liter/jaar	10	0	100	50 R	100	3,2
13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
131	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3,2
132	Weven van textiel:						
132	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3,2
133	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3,1
139	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3,1
139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3,1
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
141	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3,1
141	Vervaardiging van kleding en kledingtoebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
142, 151	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3,1
15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3,1
152	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3,1
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
16101	Houtzagerijen, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	0	50	100	50 R	100	3,2
16102	Houtconserveringsbedrijven:						
16102	- met zoutoplossingen, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	10	30	50	10	50	3,1
1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3,2
162	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productiecapaciteit < 120.000 m³/jaar	0	30	100	0	100	3,2
162	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productieoppervlak < 200 m²	0	30	50	0	50	3,1
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2
17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
1712	Papier- en kartonfabrieken:						
1712	- productiecapaciteit < 3 ton/uur	50	30	50 C	30 R	50	3,1

172	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
17212	Golfkartonfabrieken:						
17212	- productiecapaciteit < 3 ton/uur	30	30	100 C	30 R	100	3.2
58							
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
1811	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
1814	Binderijen	30	0	30	0	30	2
1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
19							
19	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
20							
20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2120	Farmaceutische productenfabrieken:						
2120	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2120	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2052	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
205902	Fotochemische productenfabrieken, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	50	10	100	50 R	100	3.2
205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
22							
22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
221102	Loopvlakvernieuwbingsbedrijven:						
221102	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30	30	50	3.1
2219	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
222	Kunststofverwerkende bedrijven:						
222	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
23							
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
231	Glasfabrieken:						
231	- glas en glasproducten, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	30	30	100	30	100	3.2
231	Glasbewerkingsbedrijven, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	10	30	50	10	50	3.1
232, 234	Aardewerkfabrieken:						
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
23612	Kalkzandsteenfabrieken:						
23612	- productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	10	50	100	30	100	3.2
2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2363, 2364	Betonmortelcentrales:						
2363, 2364	- productiecapaciteit < 100 ton/uur	10	50	100	10	100	3.2
2365, 2369	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:						
2365, 2369	- productiecapaciteit < 100 ton/dag	10	50	100	50 R	100	3.2
237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
237	- zonder breken, zeven en drogen: productieoppervlak > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2
237	- zonder breken, zeven en drogen: productieoppervlak <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1
2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2399	Minerale productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 80 ton/dag	50	50	100	50	100 D	3.2
25							
25, 31	VERVAARD. EN REPARATIE PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
251, 331	Constructiewerkplaatsen						
251, 331	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
251, 331	- gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m²	30	30	50	10	50 D	3.1
2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2561, 3311	- algemeen, productieoppervlak < 4.000 m²	50	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	- metaalharden, productieoppervlak < 4.000 m²	30	50	100	50	100 D	3.2
2561, 3311	- lakspuiten en moffelen, productieoppervlak < 4.000 m²	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2561, 3311	- scoperen (opspreiden van zink), productieoppervlak < 4.000 m²	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2561, 3311	- thermisch verzinken, productieoppervlak < 4.000 m²	100	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	- thermisch vertinnen, productieoppervlak < 4.000 m²	100	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten), productieoppervlak < 4.000 m²	30	50	100	30	100	3.2
2561, 3311	- anodiseren, eloxeren, productieoppervlak < 4.000 m²	50	10	100	30	100	3.2
2561, 3311	- chemische oppervlaktebehandeling, productieoppervlak < 4.000 m²	50	10	100	30	100	3.2
2561, 3311	- emaileren, productieoppervlak < 4.000 m²	100	50	100	50 R	100	3.2
2561, 3311	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed), productieoppervlak < 4.000 m²	30	30	100	50	100	3.2
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, productieoppervlak < 200 m²	10	30	50	10	50 D	3.1
259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						

259, 331	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd, productieoppervlak < 4.000 m²	30	30	100	30	100	3.2
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; in pandig, productieoppervlak < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1
27, 28, 33							
27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
27, 28, 33	- productieoppervlak < 2.000 m²	30	30	100	30	100 D	3.2
26, 28, 33							
26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
26, 27, 33							
26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
293	Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	30	10	30	10	30	2
26, 33							
26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1
2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
26, 32, 33							
26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
29							
29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
291	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
293	Auto-onderdelenfabrieken, productieoppervlak < 8.000 m²	30	10	100	30 R	100	3.2
30							
30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
301, 3315	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
301, 3315	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
302, 317	- algemeen, productieoppervlak < 8.000 m²	50	30	100	30	100	3.2
303, 3316	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
309	Rijwiel- en motorrijwiel-fabrieken, productieoppervlak < 8.000 m²	30	10	100	30 R	100	3.2
3099	Transportmiddelenindustrie niet elders genoemd, productieoppervlak < 8.000 m²	30	30	100	30	100 D	3.2
31							
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd						
310	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
9524	Meubelstofeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²	0	10	10	0	10	1
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
323	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
324	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
32999	Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd	30	10	50	30	50 D	3.1
35							
35	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
35	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:						
35	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
35	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
35	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
35	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
35	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
35	Gasdistributiebedrijven:						
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A	0	0	10 C	10	10	1
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2
35	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
35	- stadsverwarming, thermisch vermogen < 160 MW	30	10	100 C	50	100	3.2
35	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2
35	windmolens:						
35	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2
36							
36	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER						
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
36	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling, capaciteit < 1.200.000 m³/jaar	10	0	50 C	30	50	3.1
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
36	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
36	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41, 42, 43							
41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID						
41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2
41, 42, 43	- bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1

41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1000 m²	0	10	30	10	30	2
45, 47							
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
451	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2
45204	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
45204	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
45204	Autosputinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
45205	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
46							
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
4621	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
4623	Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
4624	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
46711	Grth in vaste brandstoffen:						
46711	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
46712	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
46713	Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
46721	Grth in metaalartsen:						
46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
4673	Grth in hout en bouwmaterialen:						
4673	- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
4673	- algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2000 m²	0	10	30	10	30	2
46735	zand en grind:						
46735	- algemeen: bedrijfsoppervlak > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
46735	- algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 200 m²	0	10	30	0	30	2
4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
4674	- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
4674	- algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
46751	Grth in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
4677	Autosloperijen: bedrijfsoppervlak > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
4677	- autosloperijen: bedrijfsoppervlak ≤ 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
4677	Overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
4677	- overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak ≤ 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
466	Grth in machines en apparaten:						
466	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2
466	- overige	0	10	50	0	50	3.1
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
47							
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
4791	Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55							
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5629	Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1
562	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
49							
49	VERVOER OVER LAND						
493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
493	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
493	Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
494	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): bedrijfsoppervlak > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
494	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak ≤ 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
52							
52	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
52242	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 20 hectare	0	10	100	50 R	100 D	3.2
52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2
5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2

64							
53	POST EN TELECOMMUNICATIE						
531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
61	zendinstallaties:						
61	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2
61	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1
77							
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30	10	30 D	2
62							
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1
58, 63	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	0	30	2
77, 78, 80tm82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
37, 38, 39							
37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING						
3700	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:						
3700	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
381	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1
382	Afvalverwerkingsbedrijven:						
382	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
382	- oplosmiddelrugwinning, verwerkingscapaciteit < 40 ton/dag	100	0	10	30 R	100 D	3.2
382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
382	Composteerbedrijven:						
382	- belucht verdampingscapaciteit < 20.000 ton/jaar	100	100	100	10	100	3.2
93							
96	OVERIGE DIENSTVERLENING						
96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
96011	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2
96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9603	Begrafenisondernemingen:						
9603	Uitvaartcentra	0	0	10	0	0	1
9609	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	0	0	10 C	0	10 D	1

Toelichting

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

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "I en milieuzonering - 2007". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezondeerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

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

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

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

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 3.2, deze zijn dan ook niet in de lijst opgenomen.

Strategische milieubeoordeling

Wanneer de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om MER-(beoordelings)plichtige bedrijven te vestigen geeft het bestemmingsplan daarmee het kader, zoals bedoeld in de Europese richtlijn (2001/42EG) en zal in dat geval voor het bestemmingsplan een planm.e.r. gevoerd moeten worden. De richtlijn voor de planm.e.r. is bedoeld om milieu-effecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding daarvan in beeld te brengen in een milieuraapport (een PlanMER). Voor de zwaardere milieucategorieën is in de meeste gevallen een planm.e.r. nodig.

Door het toestaan van enkele activiteiten uit de oorspronkelijke VNG-lijst categorie 3.2 is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst van categorie 3.2 is voor dit plan geschoond van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn. Daarnaast is van een aantal activiteiten uit de standaard VNG-lijst de hoeveelheid of productiecapaciteit beperkt, deze aanpassing is aangegeven met een "a" in de derde kolom. Het gebruik van een aangepaste lijst voorkomt dat dit plan onbedoeld toch het kader biedt en een planm.e.r. noodzakelijk is om de milieu-effecten in beeld te brengen.

Bijlage 8 Recreatielijst

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE							
5914	Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	
9004	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	
9321	Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	
8552	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	
85521	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	
9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	
91041	Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	
931	Zwembaden:							
931	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	
931	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	
931	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	
931	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	
931	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	
931	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	
931	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	
931	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	
931	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	
931	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	
931	Kunstsibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	
931	Schietinrichtingen:							
931	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	
931	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	
931	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	
931	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	
931	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	300	4.2	
931	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	
931	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	
931	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	
931	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	
931	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	
931	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	
931	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	30	500	5.1	
931	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000	Z	30	1000	5.3
931	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	700	5.2	
931	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500	Z	50	1500	6
931	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	
932	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	
9200	Casino's	10	0	30 C	0	30	2	
92009	Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	
93299	Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	

