

Kop van Feijenoord

Bestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

datum:
Vastgesteld d.d.: 13 oktober 2016

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Gekozen planopzet	5
1.3	Ligging en begrenzing	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	Beleid	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Gebiedsgericht beleid	17
Hoofdstuk 3	Beschrijving van het gebied	20
3.1	Cultuurhistorie	20
3.2	Archeologie	25
3.3	Huidig gebruik	26
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Ontwerpkader	27
4.3	Ontwikkelingen	29
4.4	Juridische planbeschrijving	30
Hoofdstuk 5	Water	40
5.1	Beleidskader	40
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	41
5.3	Huidige watersysteem	41
5.4	De wateropgave	42
Hoofdstuk 6	Milieu	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Milieu effectrapportage	44
6.3	Milieuzonering	45
6.4	Geluid	46
6.5	Luchtkwaliteit	53
6.6	Bodem	54
6.7	Externe veiligheid	55
6.8	Natuur	58

6.9	Duurzaamheid en energie	59
Hoofdstuk 7	Handhaving	61
Hoofdstuk 8	Financiële uitvoerbaarheid	62
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
9.1	GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie Ruimte en Milieu	63
9.2	waterschap Hollandse Delta	63
9.3	VRR, Veiligheidsregio Rotterdam	63
9.4	Participatie	66
Bijlagen		67
Bijlage 1	Cultuurhistorische waarden op kaart	68
Bijlage 2	Archeologie verwachting	70
Bijlage 3	Besluit hogere waarden	72
Regels		83
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	84
Artikel 1	Begrippen	84
Artikel 2	wijze van meten	90
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	91
Artikel 3	Bedrijf	91
Artikel 4	Cultuur en ontspanning	92
Artikel 5	Gemengd - 1	93
Artikel 6	Gemengd - 2	95
Artikel 7	Gemengd - 3	97
Artikel 8	Groen	99
Artikel 9	Maatschappelijk	100
Artikel 10	Sport - Sport- en speelterrein	101
Artikel 11	Tuin	102
Artikel 12	Verkeer - Erf	103
Artikel 13	Verkeer - Garagebox	104
Artikel 14	Verkeer - Parkeergarage	105
Artikel 15	Verkeer - Verblijfsgebied	106
Artikel 16	Verkeer - Wegverkeer	107
Artikel 17	Verkeer - Spoor- en wegverkeer	108
Artikel 18	Water - 1	109
Artikel 19	Water - 2	110
Artikel 20	Wonen	111
Artikel 21	Woongebied - 1	112
Artikel 22	Woongebied - 2	114
Artikel 23	Waarde - Archeologie 1	116

Artikel 24	Waarde - Archeologie 2	118
Artikel 25	Waarde - Archeologie 3	120
Artikel 26	Waarde - Cultuurhistorie	122
Artikel 27	Waterstaat - Waterkering	123
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	124
Artikel 28	Anti-dubbeltelregel	124
Artikel 29	Algemene bouwregels	125
Artikel 30	Algemene afwijkingsregels	126
Artikel 31	voorwaardelijke verplichting over parkeren	127
Artikel 32	vrijwaringszone - spoor	128
Artikel 33	wetgevingzone - wijzigingsgebied	129
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	130
Artikel 34	Overgangsrecht	130
Artikel 35	Slotregel	131
Bijlagen		133
Bijlage 1	Bedrijvenlijst categorie 1 tm 3.2	134
Bijlage 2	Parkeernormen	143
Bijlage 3	Hoogtekaart wetgevingzone - wijzigingsgebied	148

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige bestemmingsplannen in het plangebied zijn ouder dan tien jaar. De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om bestemmingsplannen iedere tien jaar te actualiseren. Doelstelling van de actualisatie is een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied zijn verankerd.

1.2 Gekozen planopzet

Bij dit plan zullen de huidige bestemmingsplannen en nieuw vastgesteld beleid als uitgangspunt dienen voor het nieuwe bestemmingsplan.

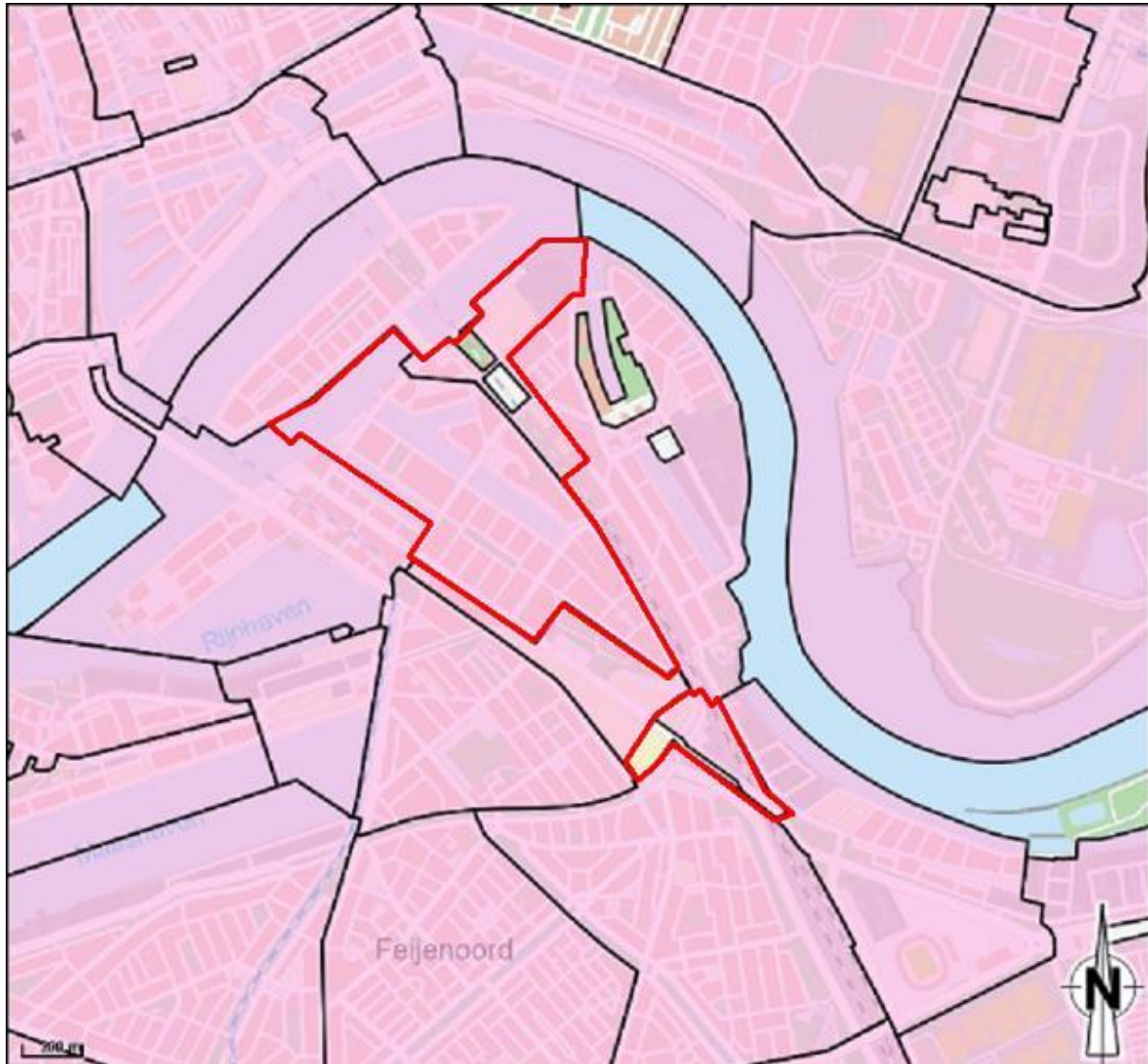
1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied is opgedeeld in twee delen:

Deel 1 wordt globaal begrensd door de Nassaukade, Roentgenstraat, Oranjeboomstraat, Rosestraat, Spoorweghaven, Laan op Zuid, Lodewijk Pincoffsweg, Levie Vorstkade, De Nieuwe Maas.

Deel 2 omvat een stuk spooreplacement, het Varkenoordseviaducht, een stuk 2^e Rosestraat en een deel van de locatie van de voormalige tramremise.

Bekendere onderdelen van het plangebied zijn horeca- en winkelgebied Entrepothaven, het wooncomplex de Paperclip en winkelgebied Vuurplaat.



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan Kop van Feijenoord vallen de volgende (verouderde) bestemmingsplannen:

- 488: Kop van Zuid vastgesteld 12-9-1991 en onherroepelijk op 15-7-1994

Aan delen van dit bestemmingsplan is bij besluit van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer alsnog door de provincie goedkeuring onthouden. Het betreft een onthouding van goedkeuring voor de geluidsgevoelige bestemmingen binnen de bestemmingen "woongebied" en "stedelijke functies". Een deel van de ontwikkelingen op de Kop van Zuid in het blok Iodewijk Pincoffsweg/ J.B. Bakemakade/Vuurplaat/ Laan op Zuid en het blok Stoomtramweg/Rosestraat/Spoorweghaven zijn daarom met een artikel 19 WRO procedure gerealiseerd.

- 440: Feijenoord-Noordereiland vastgesteld 12-6-1986 en onherroepelijk op 15-6-1989

Aan delen van dit bestemmingsplan is bij besluit van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer alsnog door de provincie goedkeuring onthouden. Het betreft de blokken

Nassaukade/Oranjeboomstraat/ Roentgenstraat/Rosestraat en Oranjeboomstraat/ Roentgenstraat/
Rosestraat/Steven Hoogendijkstraat. Hier is geen bestemmingsplan van toepassing.

- 440II: Feijenoord-Noordereiland II vastgesteld 17-9-2003 en onherroepelijk op 17-9-2003.

- Aan de 2e Rosestraat is voor een klein gebied geen bestemmingsplan van toepassing. Het betreft een
deel van het inmiddels verdwenen tramremise terrein.

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 te stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft het Rijk de beschikking over nieuwe juridische 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. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in werking getreden en geeft de rijksbelangen weer die doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

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.

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de beleidsvisie "Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en ruimte" van juni 2011 schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Daarnaast gaat het Rijk duidelijke prioriteiten stellen en aangeven welke cultuurhistorische gebieden en opgaven voor het Rijk van (inter)nationaal belang zijn en waar het Rijk voor zichzelf een rol ziet. De vijf in de visie geschetste prioriteiten zijn:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave; focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening 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 juridische 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 Visie ruimte en mobiliteit

Visie ruimte en mobiliteit

Vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014

De Visie ruimte en mobiliteit bestaat uit verschillende delen:

- De visie Ruimte en mobiliteit: omvat de doelen van het provinciale beleid en is zelfbindend voor de provincie.
- Het Programma mobiliteit en het Programma ruimte: in deze twee programma's worden de doelen uitgewerkt en is een realisatiestrategie opgenomen. Per doel is aangegeven welke instrumentenmix wordt ingezet. Sommige doelen en projecten kan de provincie zelf realiseren, maar voor de meeste doelen en projecten heeft de provincie andere partijen nodig. Dit kan zowel via de informele weg, zoals overleg en het maken van afspraken, als via de formele weg, door het inzetten van het juridisch instrumentarium van de Wro. Het gaat dan bijvoorbeeld om zienswijze, aanwijzing, inpassingsplan en verordening.
- De verordening Ruimte 2014 bevat regels over de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen of daarmee gelijkgestelde plannen.

Het bestemmingsplan bevat de volgende provinciale onderwerpen:

Ladder voor duurzame verstedelijking

De stedelijke ontwikkelingen genoemd in paragraaf 4.3 Ontwikkelingen dragen bij aan een actuele behoefte en vinden plaats binnen het bestaande stadsgebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderzins.

Kantoren

Binnen het bestemmingsplangebied is sprake van een grote bestaande kantorenlocatie, het betreft het Unileverkantoor. Het kantoorruimte is bedrijfsgerelateerd, maar mag ook als zelfstandige kantoorlocatie gebruikt worden. Daarnaast is er in het plangebied voornamelijk sprake van kleinschalige kantoorlocaties op de begane grond en incidenteel ook op de verdieping. Het betreft hoofdzakelijk de mogelijkheid voor kleinschalige kantoorvestigingen in de bestaande plinten (begane grond) langs doorgaande wegen.

Detailhandel

De detailhandel in Kop van Feijenoord is geconcentreerd langs de Vuurplaat en in het Entrepotgebied. Deze detailhandelsconcentraties moeten als overige aankoopplaatsen worden gezien, zoals bedoeld in het Programma ruimte. Uitbreiding van detailhandel is bij overige aankoopplaatsen in beginsel niet toegestaan. In het bestemmingsplan wordt binnen "Gemengd-2" de bestaande detailhandelsstructuur bestemd. Uitbreiding van de bestaande detailhandelsstructuur wordt niet mogelijk gemaakt, zodat het bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciaal beleid. Doordat het bestemmingsplan niet voorziet in een toename van detailhandel kan het niet tot ruimtelijke effecten (zoals leegstand) elders leiden.

Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkelingen passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Veiligheidszonerings Nieuwe Maas

In het gebied tussen raainummer 1004 en raainummer 995 (waar alleen binnenvaartschepen met gevaarlijke stoffen langs de kade varen of aanmeren) moet een zone van 25 meter worden vrijgehouden van nieuwe bebouwing. In het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechts mogelijk als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang én is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Het plangebied ligt vrijwel geheel aan de Koningshaven, waardoor dit beleid niet van toepassing is op het bestemmingsplan. Een klein deel van het bestaande Unileverterrein ligt wel aan de vaarroute voor de binnenscheepvaart over de Maas. Het betreft hier echter bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid.

Buitendijks bouwen

Een inschatting van het slachterofferrisico bij een eventuele overstroming en een verantwoording van de afweging die is gemaakt voor het toelaten van nieuwe bebouwing. Voor dit onderdeel verwijzen wij naar paragraaf 5.3.3 Waterkering en waterveiligheid.

Archeologie

De archeologische waarden in het bestemmingsplan worden zorgvuldig beschermd. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid. Voor dit onderdeel verwijzen wij naar paragraaf 3.2 Archeologie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Algemeen

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 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie 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.

Op basis van een effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar).

De Kop van Feijenoord valt in VIP gebied 11: Woonmilieu Kop van Zuid. De doelstelling voor dit gebied is een rustig en centrumstedelijk woonmilieu aan het water en in gemengde wijken. In de Kop van Feijenoord is op verschillende locaties nog plaats voor nieuwe woningen. De verwachting is dat deze woningen op termijn ook gerealiseerd zullen worden en de woonwijk en voorzieningen verder zullen versterken.

2.3.2 Woonvisie Wonen in Rotterdam

Vastgesteld op 19 juni 2003 door de Rotterdamse gemeenteraad

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meeste aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardige woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Op 11 oktober 2007 is de geactualiseerde visie "wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010" vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

De Kop van Feijenoord draagt bij aan de doelstellingen van de Woonvisie doordat op termijn op verschillende locaties extra woningen gerealiseerd kunnen worden, die bijdragen aan het versterken van de woonwijk en de voorzieningen in de wijk.

2.3.3 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 verstekt 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.

Consequenties van dit verkeer- en vervoersplan voor het plangebied Kop van Feijenoord:

- 3e stadsbrug. Deze verbinding tussen Parkstad/Feijenoord en de Esch/Kralingse Zoom is opgenomen in het streefbeeld van het stedelijk hoofdwegennet. Rotterdam Zuid met Zuidplein en Kralingse Zoom/Erasmus worden door deze verbinding veel sterker in elkaars invloedssfeer gebracht. Aanleg van de brug heeft ook een extra ontlastend effect op de Strevelsweg. Aan de andere kant zijn de verkeers- en milieuconsequenties rond de Esch/de Kralingse Zoom en de Putselaan een belangrijk aandachtspunt. Deze nieuwe schakel past verder goed in de structuur van het toekomstige openbaar vervoer en fietsroutenet. De 3e stadsbrug zal pas gerealiseerd kunnen worden als daar financiële middelen voor zijn, waardoor deze voorlopig nog niet aan de orde is.

- een tram over de Willemsbrug. Hierdoor kan Feijenoord en het oostelijk deel van de binnenstad veel beter worden bediend. Een tram over de Willemsbrug zal pas gerealiseerd kunnen worden als daar financiële middelen voor zijn, waardoor deze voorlopig nog niet aan de orde is.

Het bestemmingsplan Kop van Feijenoord zorgt er voor dat de plannen voor een 3e stadsbrug en een tram over de Willemsbrug in de toekomst niet onmogelijk worden gemaakt.

2.3.4 Verkeersplan Binnenstad: Citylounge Bereikt

Vastgesteld op 3 december 2009 door de Rotterdamse gemeenteraad

Het verkeersplan bevat een samenhangend beleid en is gebaseerd op vier pijlers:

1. een bereikbare binnenstad voor alle verkeerssoorten;
2. een aantrekkelijk verblijfsklimaat;
3. een klantgerichte parkeerstrategie gericht op verschillende doelgroepen;

4. impuls duurzaam vervoer.

Het resultaat is een binnenstad die goed is verbonden met de omliggende stadswijken door een netwerk van herkenbare en levendige stadsstraten met een aangename stedelijkheid en menging van verkeerssoorten. Het Verkeersplan Binnenstad stuurt op duurzame bereikbaarheid. Er wordt geïnvesteerd in hoge kwaliteit van de fietsvoorzieningen en in de openbaar vervoerhalten. Het doorgaande verkeer rijdt niet meer door het hart van de binnenstad, maar is gebundeld op een beperkt aantal hoofdwegen. Vanaf de Ruit wordt geïnvesteerd in een goede doorstroming naar de binnenstad. In combinatie met de parkeerstrategie wordt daarmee de autobereikbaarheid en de economische vitaliteit van de binnenstad gegarandeerd. De P+R-voorzieningen voor zowel bezoekers als werknemers zijn gekoppeld aan de belangrijkste invalswegen en metroverbindingen naar de binnenstad. Aan de rand van de binnenstad komen nieuwe grote parkeergarages (Park en Walk) voor bezoekers, zodat er minder autoverkeer in het hart van de binnenstad rijdt. Verder wordt ingezet op het verbeteren van openbaar vervoer, prijsbeleid om mobiliteitsgedrag te beïnvloeden, innovatief kleinschalig vervoer en duurzame vormen van stedelijke distributie.

De Kop van Feijenoord maakt onderdeel van het verkeersplan Binnenstad in de zin dat in het verkeersplan nagedacht is over een nieuwe verkeersverbinding inclusief tram tussen Rotterdam noord en Rotterdam zuid in de vorm van een stadsstraat Willemsbrug - Noordereiland - nieuwe brug over de Koningshaven - Oranjeboomstraat - Rosestraat. De daadwerkelijke aanleg van een dergelijke verbinding staat de komende jaren nog niet op de planning omdat dit een behoorlijke investering vergt. Wel zal het bestemmingsplan Kop van Feijenoord rekening houden met het verkeersplan Binnenstad en de ontwikkeling voor de toekomst niet onmogelijk maken.

2.3.5 Visie Werklocaties 2030

Vastgesteld op 2 april 2009 door de Rotterdamse gemeenteraad

Op 2 april 2009 heeft de gemeenteraad van Rotterdam de visie Werklocaties 2030 vastgesteld. Deze visie is de ruimtelijk-economische uitwerking van de Stadsvisie Rotterdam 2030 en tevens een vertaling naar de werklocaties in de regio Rotterdam. Werklocaties zijn gebieden waarin de economische functie(s) dominant aanwezig zijn. Het doel van de Visie Werklocaties 2030 is de bijdrage van de verschillende deelgebieden aan de gewenste economische ontwikkeling van Rotterdam en regio in kaart te brengen. De visie Werklocaties 2030 geeft inzicht in de vraag naar welke ontwikkelingen waar mogelijk zijn en in de match tussen publieke en private belangen. Het gaat hier om het vaststellen van de hoofdlijnen voor de ruimtelijk - economische ontwikkeling. Hierdoor ontstaat een kader voor de toetsing van projecten op hun bijdrage aan de doelen van de Stadsvisie Rotterdam 2030. Vanuit dit perspectief wordt Rotterdam gekenmerkt door drie ontwikkelingszones met belangrijke werklocaties: de haven- en industriële zone (Maasvlakte 2, Stadshavens en Ridderster), de kennis- en dienstzone (Rotterdam Airpark/Schieveen, Alexander en Spaanse Polder/Noordwest) en het kerngebied (Binnenstad, Hart van Zuid, Stadionpark en Kralingse Zoom).

De opgave van Rotterdam Zuid is vooral gericht op het behouden en versterken van de werkgelegenheid. Ruimte voor de dynamiek van de haven, versterken van het food-cluster Barendrecht en Ridderster en ontwikkeling van voorzieningenclusters.

Kantoorgebruikers worden geaccommodeerd in de Waalhaven Oostzijde (maritieme dienstverlening) en Hart van Zuid (regionale bedrijvigheid). Bij de revitalisering van de voorzieningen in het Hart van Zuid dient rekening gehouden te worden met het (beperkte) verzorgingsgebied van deze locatie. Het Ahoy complex heeft als evenementenlocatie wel een groot verzorgingsgebied. Versterking van het complex met verwante elementen kan aan het hele Hart van Zuid ten goede komen.

Het is nog niet duidelijk wat een versterking van het Stadionpark in de toekomst kan betekenen. Voorkomen moet worden dat de regionale markt en in het bijzonder het Hart van Zuid onder dit project gaat lijden. Het gerealiseerde nieuwe Maasstad Ziekenhuis in IJsselmonde biedt mogelijkheden voor vestiging van aanverwante bedrijvigheid.

De Kop van Feijenoord draagt bij aan het versterken van de werkgelegenheid door ruimte te blijven bieden aan de aanwezige bedrijvigheid en mee te denken over nieuwe wensen.

De voorzieningenclusters aan de Vuurplaat en in het Entrepotgebouw wordt conform bestemd, zodat deze clusters zich kunnen versterken. Bij de realisatie van nieuwbouw rondom het Entrepotgebouw zal in de plint ruimte komen voor commerciële voorzieningen en kleine bedrijven. Deze ontwikkelingen zijn nu niet meegenomen in dit bestemmingsplan, maar kunnen bij een volgende herziening aan de orde zijn. Versterking van de Vuurplaat vindt vooral plaats op het kruispunt Vuurplaat-Laan op Zuid. Dit valt buiten dit bestemmingsplangebied.

Overige voorzieninglocaties zoals in de Oranjeboomstraat worden conform bestemd en kunnen een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de wijk. Op deze locaties wordt niet gestreefd naar meer voorzieningen of clustervorming.

Het Albeda College is een belangrijke werkgever in het plangebied en zal conform worden bestemd.

2.3.6 Hoogbouwvisie 2011

Vastgesteld door de Rotterdamse gemeenteraad (maart 2011)

De vastgestelde Hoogbouwvisie 2011 vormt een herijking van het oude hoogbouwbeleid en geldt voor alle nieuwe hoogbouwinitiatieven. De herziening bestaat uit een viertal onderdelen die de kern vormen van dit beleid: de hoogbouwzone en maximum hoogte, de 'continue stad', het klimaat en volume- en "slankheidsregels". Daarnaast zijn er voor gebouwen die tot de hoogbouwzone worden gerekend aanvullende eisen ten aanzien van daklandschappen, beëindiging, parkeren, duurzaamheid en vergunningen.

In Rotterdam kan een lijn worden getrokken die vanaf het Hofplein via de Coolsingel eindigt op het Wilhelminaplein. Dit is de ruggengraat van de Rotterdamse hoogbouw, waar de diverse deelgebieden op aansluiten, de zogenaamde hoogbouw-as. Aan deze as grenzen de locaties waar een concentratie van hoogbouw aanwezig is: het Centraal District Rotterdam, Het Wijnhaveneiland en de Kop van Zuid. Vanuit hier loopt de hoogbouw in de binnenstad af naar 70 meter richting de grenzen van de hoogbouwzone. De grens, die in hoofdlijnen de afbakening is voor het hoogbouwbeleid, is de brandgrens. Enkele gebieden binnen deze grens hebben specifieke karaktereigenschappen waardoor een verdere verdichting door hoogbouw onwenselijk is. Ook zijn er gebieden buiten deze grens die juist wel voor hoogbouw in aanmerking komen. Voor de hoogbouw in de binnenstad wordt een theoretisch maximale hoogte van 200 meter gesteld. De maximale hoogte is een dynamische begrenzing en groeit mee met de stad.

Hoogbouw moet onderdeel uitmaken van de zogenoemde 'stedelijke laag'. Deze stedelijke laag is het deel van een gebouw dat door voorbijganger het meest ervaren wordt: de begane grond en de eerste paar etages. Door de onderbouw ruimer te maken kunnen aantrekkelijke en onaantrekkelijke functies in de plint beter verdeeld worden. Functies die bijdragen aan levendigheid moeten de overhand hebben (woningen, winkels, horeca).

De gemeente heeft gebieden en plekken aangewezen die representatief zijn voor de binnenstad of zich kenmerken door een hoge mate van gebruik. Op deze locaties gelden specifieke regels t.a.v. het klimaat (schaduw en wind). De hoogbouwvisie stelt specifieke volume en slankheidseisen. De onderbouw van een toren moet de hele bouwkvavel omvatten. De hoogte van de onderbouw hangt af van de zogenoemde Rotterdamse laag. De bovenbouw mag maximaal 50% bebouwd worden. Daarnaast worden er eisen gesteld aan de maximale vloeroppervlaktes. Aanvullende eisen ten aanzien van daklandschappen en terrassen, parkeren en mobiliteit, duurzaamheid en vergunningenbeleid dragen verder bij aan kwalitatieve hoogbouw in de stad.

Het plangebied van de Kop van Feijenoord ligt aan de rand van de Rotterdamse hoogbouwzone. Hoogbouw kan van invloed zijn op dit woon- en werkgebied. Op korte termijn zijn er geen hoogbouwontwikkelingen te verwachten die van invloed zijn op het plangebied. De grote ontwikkellocaties, zoals de locatie van de Maastoren, zijn reeds ingevuld.

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

Vastgesteld op 16 mei 2002 door de Rotterdamse gemeenteraad

In de beleidsnota uit 2002 zijn wensen en oplossingsrichtingen opgenomen ten aanzien van de plaatsing van antennes, masten en apparatuurkasten. De nota sluit aan op nationaal antennebeleid waarin ook onderscheid gemaakt wordt in vergunningsvrije en vergunningsplichtige bouwwerken.

In de regelgeving rondom het vergunningvrij plaatsen van antennes wordt onderscheid gemaakt tussen een aantal soorten antennes:

- Antennes voor mobiele telecommunicatie. Dit betreft de zogenaamde GSM-antennes. GSM-antennes mogen alleen onder bepaalde voorwaarden omgevingsvergunningvrij worden gebouwd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kleine GSM-antennes (kleiner dan een halve meter) en grotere antennes (tot 5 meter hoog). Met name bij de grotere antennes zijn de voorwaarden zodanig geformuleerd dat deze antennes vanaf de openbare weg zo min mogelijk zichtbaar zijn. Voor de regeling verwijzen wij naar de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen.
- C2000 antennes. Dit zijn antennes voor de communicatie tussen hulpdiensten, zoals politie, brandweer en ambulances. C2000 installaties worden in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken gebouwd en mogen altijd zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. De reden hiervoor is dat deze antennes specifiek bedoeld zijn voor de communicatie tussen hulpdiensten en bijvoorbeeld bij rampenbestrijding onmisbaar zijn.
- Overige antennes. Onder deze categorie vallen schotelantennes en andere antennes voor de ontvangst van radio of TV-signalen en sprietantennes, zoals voor 27 MC zendinstallaties ('bakkies'). Voor de regeling verwijzen wij naar de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen.

2.3.8 Horecanota Rotterdam 2012-2016

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.

Aanvullend verwijzen we hier naar de verdere uitwerking van het horecabeleid door de voormalige deelgemeente Feijenoord: 2.4.2 Horecagebiedsplan 2012-2014

2.3.9 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 mogelijkwijs 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.

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

Vastgesteld op 3 februari 2005 en vastgesteld op 30 oktober 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.

2.4 Gebiedsgericht beleid

Algemeen

Sinds 19 maart 2014 kent Rotterdam een nieuwe bestuursstructuur die het stelsel van deelgemeenten heeft vervangen. Rotterdam bestaat nu uit veertien gebieden met gebiedscommissies. De gebiedscommissies zijn de oren en ogen van de wijk en het is hun taak om de vraag uit het gebied scherp in beeld te hebben.

2.4.1 Gebiedsplan Feijenoord 2014-2018

Vastgesteld door de gebiedscommissie op 10 juli 2014

Het gebiedsplan Feijenoord benoemt aandachtspunten die van belang zijn voor het gebied Feijenoord. Een deel van de aandachtspunten in het gebiedsplan is relevant in het kader van het bestemmingsplanproces. Hieronder zijn deze aspecten benoemd.

De Kop van Zuid kent een aantal kwaliteiten: het Entrepotgebied en de havens, met de jachthaven City Marina. Het is een gebied dat op veel thema's uitstijgt boven het Rotterdams gemiddelde. Dit is het visitekaartje van de wijk. Het is belangrijk dat de wijk economie hier meer van gaat profiteren. Daarvoor is een stimulans nodig, vooral in het Entrepothavengebied. De aanwezigheid van de Jumbo in het Entrepotgebouw zorgt voor de nodige toestroom van bezoekers. Deze bezoekers maken nog onvoldoende gebruik van de horecagelegenheden en winkels. De ontwikkeling van dit gebied moet meer gerelateerd worden aan de ontwikkelingen in de omliggende wijken.

De Kop van Zuid wordt als heel stenig ervaren door de bewoners. De herinrichting van het Spoorweghavenpark (net gelegen buiten het bestemmingsplangebied) zal bijdragen aan een mooier park, maar in de straten en pleintjes elders in de wijk missen bewoners bomen, groenplekken en bloembakken.

Inspanningen moeten worden verricht om de plannen uit het masterplan Kop van Feijenoord, 2e fase Kop van Zuid verder te ontwikkelen.

De Oranjeboomstraat in Feijenoord is een levendige en aantrekkelijke woon- en winkelstraat waar de buurt graag komt. Het betreft hier een kleinschalig winkelaanbod in een deel van de Oranjeboomstraat dat net buiten het bestemmingsplangebied valt.

Alle betrokken partijen in Feijenoord ervaren het voorzieningenniveau van de wijk als een zorgpunt. Dat gaat over het vertrek van een aantal voorzieningen waaronder de bibliotheek.

Het bestemmingsplan faciliteert de wensen uit het gebiedsplan in die zin dat het plan de realisatie ervan niet in de weg staat. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk nieuwe groenvoorzieningen te realiseren binnen de bestemmingen Verkeer-verblijfsgebied en Verkeer-wegverkeer. Structurele groengebieden hebben de bestemming "Groen" gekregen. Binnen het Entrepotgebied is een uitwisseling van functies (zoals detailhandel, horeca, bedrijven, kantoren en cultuur en ontspanning mogelijk doordat hier een flexibele bestemming is opgenomen. De in het Masterplan Kop van Feijenoord geschetste ontwikkeling van het terrein Hefkwartier (voormalige naam d'Oranjeboom) wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor dit terrein is de verwachting dat het binnen de bestemmingsplanperiode bebouwd zal

worden. Andere ontwikkelingen uit het Masterplan zijn op dit moment nog niet in een ver genoeg stadium om op te kunnen nemen in het bestemmingsplan.

2.4.2 Horecagebiedsplan 2012-2014

Het horecagebiedsplan betreft een uitwerking van de stedelijke horecanota en geeft specifiek aan waar ruimte is voor de ontwikkeling van horeca en waar niet. In het horecagebiedsplan worden de volgende locaties binnen het plangebied specifiek benoemd:

Cluster Entrepot - Stieltjesplein

Het Entrepotgebied biedt ontwikkelingskansen voor te vestigen horeca en voor veranderingen/verplaatsingen van bestaande horeca met uitzondering van die van de zwaarste categorie D(+). De kelders bieden kansen indien geluidsoverlast kan worden uitgesloten. Vrije openingstijden zijn gelet op de woonfunctie in beginsel niet toegestaan. Ten aanzien van de omliggende straten van de Vijf Werelddelen binnen het Entrepotgebied dient de dominante woonfunctie in ogenschouw te worden genomen. Binnen het deelgebied kop van de Rosestraat, Stieltjesplein, Stielstjesstraat en Roentgenstraat tot aan de Oranjeboomstraat dient de horecafunctie geconsolideerd te worden. Op termijn wordt aan de Rosestraat het Hefblok gerealiseerd waardoor de horecafunctie zal afnemen op deze locatie. Gezien de verbindingsfunctie bestaat het gericht ontwikkelen van terrassen aan de Stieltjesstraat ten behoeve van kwalitatieve (eet)functies.

Entrepot	ontwikkelen
Stieltjesplein – Rosestraat –Roentgenstraat	consolideren
Terrassen aan de Stieltjesstraat	gericht ontwikkelen

Cluster Vuurplaat – Laan op Zuid

In het gebied zijn twee restaurants, twee cafetaria's en een eetcafé gevestigd. Het evenwicht tussen woonfunctie, detailhandelfunctie en horecafunctie is van belang omdat juist de verhouding tussen deze functies het woon- en leefklimaat 'na zessen' bepaalt. Gezien het feit dat de horeca gelegen is onder woningen, dient vooral aandacht besteed te worden aan het voorkomen van (geluids)overlast. De balans tussen de verschillende functies is gevonden, mede doordat primair op de eetfunctie gefocust is. Vrije openingstijden en een alcoholfunctie zijn gezien de woonfunctie ter plaatse ongewenst. De huidige horeca-inrichtingen sluiten aan op de overige functies van het gebied.

Vuurplaat-Laan op Zuid	Consolideren
------------------------	--------------

Cluster Oranjeboomstraat

Het niveau van het gebied is wijk/buurt. Uitbreiding van horeca in ondermeer leegkomende winkelpanden dient tegengegaan te worden. Het huidige aantal is het maximum. Kwaliteitsverbetering zal nagestreefd worden. Vrije openingstijden, alcohol- en terrasfuncties zijn gelet op de belangrijke woonfunctie niet toegestaan.

Oranjeboomstraat	Consolideren
------------------	--------------

Woongebieden

In woongebieden wordt zeer terughoudend met nieuwe inrichtingen of verzwaring in categorie omgegaan. Uitzondering kan zijn dat de horeca-inrichting bijdraagt aan het kwaliteitsniveau van de horeca in de buurt en de balans en rust wordt gewaarborgd. Van belang is tevens dat er een behoefte onder de bewoners voor bestaat. De woonfunctie dient beschermd te worden door een consolidatiebeleid.

Woongebieden	Consolideren
--------------	--------------

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het gebied

3.1 Cultuurhistorie

3.1.1 Beschrijving Kop van Feijenoord

Polderlandschap

De huidige ruimtelijke verschijningsvorm van Feijenoord is in belangrijke mate bepaald door de ligging van het eiland IJsselmonde in een rivierendelta en door de geomorfologie van de bodem. Het getij van de zee en de waterstanden in de rivieren vormden in onderlinge wisselwerking een landschap van eilanden, moerassen, veengebieden, kleiafzettingen en krekken. Voortdurend veranderde land in water en omgedraaid. De mens kreeg daardoor moeizaam grip op dit gebied. Sinds de middeleeuwen werd het gebied stukje bij beetje ingedijkt en gekoloniseerd. Na de overstroming van 1373 en de St. Elisabethsvloeden in 1404 en 1424 stond het land weer onder water en begon de gefaseerde drooglegging opnieuw. Het proces van bedijking verliep op Zuid stapsgewijs. Dat resulteerde in een onregelmatig patroon van ongelijkvormige polders van wisselende groottes.

Havenstad

De stadsontwikkeling van Rotterdam voltrok zich tot ver in de negentiende eeuw uitsluitend op de Rechter Maasoever. De historische binnenstad van Rotterdam raakte echter volgebouwd. De bevolking verdrievoudigde tussen 1860 en 1900 van ruim honderd- naar driehonderdduizend inwoners. Rotterdam had daarom behoefte aan ruimte voor nieuwe woningen en terreinen voor havens en pakhuizen. Na lang wikken en wegen richtte de gemeente haar blik naar het zuiden en waagde de sprong over de rivier. De agrarische polders op de Linker Maasoever maakten op dat moment deel uit van de gemeenten Katendrecht, Charlois en IJsselmonde. Feijenoord behoorde toe aan de gemeente IJsselmonde, totdat het eiland in 1869 bij Rotterdam werd gevoegd. Na de aanleg van de Nieuwe Waterweg in 1864-1872 en de Zuiderspoorlijn in 1877 begon de verstedelijking op Feijenoord met de aanleg van havens en industrieterreinen.

Woonstad

Ongeveer gelijktijdig met de aanleg van de havens kwamen in de tussenliggende restgebieden en op het Noordereiland woonbuurten tot ontwikkeling. Hiervoor ontwierpen respectievelijk de gemeente en de RHV stratenplannen. De bouwblokken van de stratenplannen werden vervolgens door een grote groep speculatieve bouwers ingewuld met vrijwel identieke woonhuizen in een historiserende architectuur met veel details in stuc. Aan de belangrijkste kades, aan de hoofdstraten en op de hoeken van de bouwblokken kregen de gevels veelal een iets voornamere uitstraling. Omstreeks 1965 hadden de negentiende eeuwse woningen hun langste tijd gehad. In het kader van de stadsvernieuwing werden ze in de daarop volgende decennia gesloopt, opgeknapt, vervangen of zelfs gereconstrueerd. De woonbuurten werden bovendien uitgebreid ter plaatse van de verlaten industrieterreinen. Daardoor verschoof op Feijenoord het accent van de haven- naar de woonstad.

Door de herbestemming van de havens en de plannen voor de Kop van Zuid is de positie van Feijenoord op Zuid en ten opzichte van de rivier ingrijpend veranderd. De kades en het zicht op de rivier zijn grotendeels publiek domein geworden. De wijk ligt niet langer opgesloten tussen haventerreinen maar is door de Laan op Zuid en nieuwe dwarsverbindingen met de Afrikaanderwijk beter verweven met de achterliggende stad. De wijk ligt nu op een benijdenswaardige manier in de archipel van Rotterdam-Zuid met haar enorme diversiteit aan kades, havenbekkens, overkanten en vergezichten.

3.1.2 Cultuurhistorische waardering Kop van Feijenoord

Voor de Kop van Feijenoord is in juli 2010 een cultuurhistorische verkenning vastgesteld.



Luchtfoto van het onderzoeksgebied met in wit de begrenzing van het Masterplangebied Kop van Feijenoord en in oranje de begrenzing van het Ontwikkelgebied (bron: Gemeente Rotterdam, dS+V).

De cultuurhistorische verkenning geeft voor het oranje gebied analyses en waardebeoordelingen die van belang zijn voor verwerking in het bestemmingsplan kop van Feijenoord.

Structuur- en ruimtebeeld

Zonering, organisatie en typologie van de havens

Het kenmerk van Feijenoord is jarenlang die van een 19e eeuwse woonwijk geweest, gelegen binnen en omsloten door een 19e eeuwse havenstad (havenstad).

In de huidige ruimtelijke verschijningsvorm van Feijenoord houden vooral de waterbekkens en de kades de herinnering levend aan de oorspronkelijke havenstad, andere kenmerken zoals havenspoorlijnen en veel van de pakhuizen en bedrijven zijn verdwenen. Niet alleen de gestrekte waterbekkens en de enorme lengte aan kades zijn van groot cultuurhistorisch belang, maar ook hun onderlinge verschillen.

De kades en het zicht op de rivier zijn grotendeels publiek domein geworden. De wijk ligt niet langer opgesloten tussen haventerreinen maar is beter verweven met de achterliggende stad. De parkjes langs de Nassauhaven, bij het Mallegat en langs de Peperklip zijn vanuit dat perspectief een eerste verovering van de ruimte en zijn een verrijking van het historisch en ruimtelijk repertoire van de wijk.

Lange lijnen en dwarslijnen

Het stratenpatroon van evenwijdige lange lijnen en haaks of schuin kruisende korte dwarslijnen vormt een belangrijke structuurdrager van de negentiende eeuwse stad en is daarmee van grote cultuurhistorische waarde voor Feijenoord.

De negentiende eeuwse hoekpanden zijn van grote cultuurhistorische waarde binnen het structuur- en ruimtebeeld van Feijenoord, ook al zijn de architectonische waarden onderling verschillend. Het meest pregnant zijn de panden op de scherpe hoeken ter plaatse van de schuine doorsteken. Juist op die plekken is in de vervangende nieuwbouw het beeld ingrijpend veranderd.

De continue uniformiteit in de langgerekte gevelwanden van de lange lijnen en de gelaagde en verspringende opeenvolging van hoeken en 'koppen' in de dwarslijnen zijn zeer waardevolle aspecten in het ruimtebeeld van Feijenoord. Cruciaal in de visuele beleving ervan zijn onder andere het contrast tussen het donkere metselwerk met het wit geschilderde lijst- en lofwerk.

Vrijwel geen enkel bouwblok heeft nog een compleet authentiek beeld omdat delen ervan zijn gerenoveerd of door nieuwbouw vervangen. In de best geslaagde voorbeelden daarentegen zijn de kenmerken evenwel goed herkenbaar gebleven zoals bij de Dillenburghblokken.

Bebouwing

De karakteristieke negentiende eeuwse restanten die zich als samenhangende eenheden manifesteren op het Noordereiland, rond het Stieltjesplein e.o., in de langgerekte zone tussen de Oranjeboomstraat en het tracé Nassauhaven – Persoonshaven en ten oosten van de Persoonshaven zijn als laatste relict van de oorspronkelijke haven- en woonstad van grote cultuurhistorische waarde voor Feijenoord. Samen is het de kritische massa die nodig is om de belangwekkende ontwikkelingsgeschiedenis herkenbaar en beleefbaar te houden.

Binnen deze cultuurhistorische waardevolle categorie uit de 19e eeuw wordt onderscheid gemaakt tussen beeldbepalende panden en beeldondersteunende gevelwanden.

Beeldbepalende panden en beeldondersteunende gevelwanden

De beeldbepalende panden dragen vanwege hun markante situering en/of verschijningsvorm meer dan gemiddeld bij aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het gebied. De beeldondersteunende wanden in deze categorie ondersteunen het karakteristieke laat-negentiende eeuwse structuur- en ruimtebeeld van Feijenoord. De aangepaste entrees, balkons, kunststof kozijnen en dakopbouwen in de wanden doen weliswaar afbreuk aan dit beeld, maar zijn niet onherstelbaar.

De categorie beeldondersteunende wanden vormt het merendeel van de kritische massa aan oorspronkelijke bebouwing en is daarom van groot cultuurhistorisch belang, mede omdat er al zoveel van is gesloopt.

De twee beeldbepalende categorieën dekken samen het totale bestand aan laat-negentiende eeuwse bebouwing dat momenteel in de wijk resteert. Dit restant is van cruciaal belang voor de herkenbaarheid en leesbaarheid van dit in oorsprong en essentie laat-negentiende eeuwse gebied, waarvan het ruimtebeeld sinds de stadsvernieuwing op onderdelen ingrijpend is gewijzigd.

In het kader van de plannen voor Kop van Feijenoord is in 2011 wederom een substantieel deel van deze kritische massa aan 19e eeuwse bebouwing verdwenen met de sloop van de beeldbepalende panden en beeldondersteunende gevelwanden aan de Oranjeboomstraat.

Conclusies

1. De originele havens in Feijenoord zijn sterk getransformeerd.
2. Veel originele karakteristieke (woon-)bebouwing is in de afgelopen decennia gesloopt.
3. Het restant van de 19^e eeuwse bebouwing is van grote cultuurhistorische waarde.
4. De structuur van lange straten en dwarsstraten is van grote cultuurhistorische waarde.
5. De havens en kades met hun onderlinge verschillen zijn van grote cultuurhistorische waarde.

In de volgende paragraaf worden de monumenten en beeldbepalende objecten in het gebied benoemd.

3.1.3 Monumenten en Beeldbepalende Objecten

Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium. In het bestemmingsplan zijn geen nadere planologische regelingen opgenomen - behoudens (indien aan de orde) de planologische bescherming die overeenkomstig de Monumentenwet (1988) die dient te rusten op een beschermd dorps- of stadsgezicht. De gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden die ouder zijn dan vijftig jaar (Monumentenwet). Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen (Wro).

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische of formele status.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening Rotterdam 2003. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Voor een Rijksmonument geldt dat het object tenminste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als gemeentelijk monument, maar die wel van monumentale waarde zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden. Ook kent Rotterdam monumentale gevelwanden. Deze komen zelden in aanmerking voor een monumentstatus, maar zij bepalen voor een belangrijk deel wel het karakter van de stad. Deze wanden versterken de ruimtelijke kwaliteit en instandhouding wordt dan ook gestimuleerd.

Het plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied is geen beschermd stadsgezicht of wederopbouwaandachtsgebied gelegen. Binnen het bestemmingsplangebied zijn verschillende monumenten en/of beeldbepalende objecten gelegen.

Rijksmonumenten

Poortgebouw,

Stieltjesstraat 27,38

-

Stieltjesstraat 34

De Vijf Werelddelen, Vrij Entrepot, Entrepohaven

Handelsplein 1,2-125

Toekomstige monumenten

-	Stieltjesstraat 6-8
Rotterdamsche Tramweg Mij.	Rosestraat 123
-	Oranjeboomstraat 109-111

De toekomstige monumenten worden opgenomen in het bestemmingsplan als **Beeldbepalend Object** omdat deze panden nu nog niet beschermd zijn als monument.

Beeldbepalende panden (objecten)

De beeldbepalende panden zijn benoemd op basis van de cultuurhistorische verkenning "Feijenoord" uit juli 2010. Voor deze panden zal een beschermende regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan:

Entrepotstraat 3, 121

Rosestraat 91

Stieltjesstraat 2,4,10,12,14,16

Stieltjesplein 3, 5, 7-9, 11-13, 15, 17-19

De volgende beeldbepalende panden (objecten) worden niet beschermd omdat afgesproken is dat deze gesloopt zullen worden binnen tien jaar gelet op de ontwikkelingen opgenomen in het Masterplan Feijenoord

Nassaukade 36

Roentgenstraat 109, 111

Rosestraat 2, 4, 32, 34

Zie voor een kaart: Bijlage 1 Cultuurhistorische waarden op kaart

3.1.4 Regeling cultuurhistorie

Monumenten worden niet opgenomen in de regels of op de verbeelding van het bestemmingsplan omdat deze beschermd zijn door andere wet- en regelgeving dan het bestemmingsplan. Dit is voor de beeldbepalende panden (objecten) anders. De beeldbepalende panden (objecten) die genoemd zijn in de vorige paragraaf Monumenten en Beeldbepalende Objecten zijn op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De regeling voorziet in een sloopverbod voor de betreffende panden. Slopen is enkel mogelijk indien sprake is van:

- a. zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

3.2 Archeologie

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 Bewoningsgeschiedenis

Het plangebied omvat een deel van het oude eiland Feyenoord. Het eiland, dat omgeven werd door de Nieuwe Maas en het Zwanegat, wordt reeds in 1441 vermeld. In 1591 werd het voor tweederde en in 1658 voor het resterende deel door de stad Rotterdam gekocht. Oorspronkelijk was het als opwas slechts 13 morgen groot. Door aanpoldering en aanplemping was het in 1814 vergroot tot 167 morgen. Door het graven van de Noorderhaven (Koningshaven) ontstond in 1874 het Noordereiland. Ook kwamen de Entrepothaven en de Binnenhaven tot stand. Het Zwanegat werd vergraven tot Spoorweghaven.

Het gebied is sterk opgehoogd. De natuurlijke ondergrond onder de ophogingen in het grootste deel van het plangebied bestaat uit kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van Hollandveen en Afzettingen van Gorkum (kom- en oeverafzettingen). Aan de noordzijde van het plangebied heeft diepe erosie door de Maas plaatsgevonden. Tijdens de aanleg van de Willemsspoortunnel zijn door het BOOR in deze erosieafzettingen vondsten van verspoeld aardewerk uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (8^e-12^e eeuw) gedaan. Dit geeft aan dat de oevers van de Maas vanouds aantrekkelijk waren voor bewoning.

Het Maasmondgebied heeft zwaar te lijden gehad van overstromingen aan het einde van de 12de eeuw. Mogelijk is het gebied van Feyenoord bij het (her)bedijken van het gebied buiten de toen ontstane Riederwaard komen te liggen. De Riederwaard zelf ging in 1373 ten onder.

Ten zuiden van het plangebied vonden vanaf de 15^e eeuw (Hillepolder) herbedijkingen plaats. Het Zwaansgat zou in 1373 gevormd kunnen zijn. In de 17^e eeuw wist men nog te vertellen dat bij het uitgraven van sloten bij de Hille en Varkensoord boomstronken werden opgedolven "alsmede sware moppen, daer men wil seggen eertijds een clooster gestaen zoude hebben". Dat dit niet denkbeeldig hoeft te zijn, bewijzen de diverse opgegraven funderingen van gebouwen uit de periode vóór 1373 op het eiland IJsselmonde, zoals bijvoorbeeld kasteelfunderingen in Oud-Charlois en bij Ridderkerk.

3.2.3 Archeologische verwachting

In het grootste gedeelte van het gebied kunnen onder de dikke ophogingen kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van Hollandveen en Afzettingen van Gorkum (kom- en oeverafzettingen) voorkomen, die kansrijk zijn voor het aantreffen van bewoningssporen en vondsten vanaf de Nieuwe Steentijd. Aan de noordkant van het plangebied heeft tot in de Nieuwe tijd erosie plaats gevonden door de Nieuwe Maas. Hier kunnen nog wel verspoelde vondsten uit verschillende oudere perioden aanwezig zijn, waaronder mogelijk (delen van) schepen.

3.2.4 Regeling archeologie

Waarde - Archeologie 1

Voor het grootste deel van het plangebied (Waarde - Archeologie 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

Waarde - Archeologie 2

Voor een strook langs de Koningshaven, die veelvuldig is blootgesteld aan erosie door de rivier (Waarde - Archeologie 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 3,0 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

Waarde - Archeologie 3

Voor het watergedeelte van het plangebied (Waarde - Archeologie - 3) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan de huidige onderwaterbodem en die tevens een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

Wat de regeling betekent voor de verbeelding van het bestemmingsplan is in de volgende bijlage te zien:

Bijlage 2 Archeologie verwachting

3.3 Huidig gebruik

In het plangebied zijn twee voorzieningencentra gelegen. Een daarvan betreft het Entrepotgebouw "de Vijf Werelddelen" en Entrepothaven. Hier zijn detailhandel en horeca gevestigd voor de directe omgeving en de rest van de stad. In de Entrepothaven en de Binnenhaven zijn plezierboten gelegen, wat de omgeving een bijzonder maritiem karakter geeft. De Spoorweghaven daarentegen wordt nog niet gebruikt voor plezierboten, waardoor dit water nu nog een verlaten / vergeten indruk maakt. Het andere voorzieningencentrum betreft de Vuurplaat. Deze doorgaande straat met winkels aan weerszijden voorziet in de dagelijkse behoeften van de directe omgeving en staat in verbinding met de stedelijke uitvalsweg Laan op Zuid.

Binnen het plangebied zijn de fabriek en kantoren van Unilever gelegen. De grootste werkgever gelegen in het bestemmingsplangebied. Naast dit terrein is het braakliggende Oranjeboomterrein (voormalige brouwerij) gelegen. Hier zal in de toekomst woningbouw gerealiseerd worden.

Een groot deel van het plangebied bestaat uit de woonfunctie. Hieronder valt het gebied dat deel uit heeft gemaakt van de grootschalige gebiedsontwikkeling Kop van Zuid in de jaren negentig, zoals de omgeving van het groene W.G. Witteveenplein, de bebouwing tussen Entrepothaven en Spoorweghaven. Daarnaast is er het bijzondere sociale woningbouwcomplex "de Peperklip" en de woningen aan de Spoorweghaven, Rijtuigweg en Rosestraat met autovrije-groene binnenwerelden. Ook kent het gebied nog vooroorlogse woongebouwen zoals in de Oranjeboomstraat en het bijzonder wooncomplex het Poortgebouw waar de Stieltjesstraat onderdoor loopt.

Binnen het plangebied is de spoortunnel gelegen. Op de spoortunnel zijn met name parkeer- en sportfuncties aanwezig. In de toekomst is de verwachting dat op een deel van de spoortunnel woningbouw zal plaatsvinden. Nabij treinstation Rotterdam Zuid is een grote school gehuisvest.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het nieuwe bestemmingsplan Kop van Feijenoord. In paragraaf 4.2 worden de uitgangspunten van het plan beschreven, in paragraaf 4.3 de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het plan ten opzichte van het oude bestemmingsplan en in paragraaf 4.4 wordt ingegaan op de juridische regeling.

4.2 Ontwerpkader

Bestemmingsplannen

Het plangebied van dit bestemmingsplan Kop van Feijenoord is in de jaren negentig onderdeel geweest van de grootschalige gebiedsontwikkeling "Kop van Zuid". Het gebied omvat o.a. de bebouwing rondom het W.G Witteveenplein, Vuurplaat, een deel van de Laan op Zuid, Spoorweghaven, Entreporthaven en Binnenhaven. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een globaal bestemmingsplan opgesteld dat de ontwikkelingen maximaal kon faciliteren. Echter zijn de plangebieden uiteindelijk deels gerealiseerd met artikel 19 WRO procedures, aangezien aan delen van het bestemmingsplan "Kop van Zuid" goedkeuring werd onthouden. Binnen het plangebied was verder voor een klein deel geen bestemmingsplan van toepassing en voor een klein deel was er sprake van gedetailleerde bestemmingsplannen.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch en juridisch kader waarbij het plan uitgaat van de situatie dat de woonwijk Kop van Zuid gerealiseerd is en de bebouwing conform voorkomende typologieën bestemd wordt. Aan de doorgaande wegen liggen bestemmingen die 'plintfuncties' (zoals kantoren, maatschappelijke functies en bedrijvigheid) op de begane grond mogelijk maken met daarboven woningen, zoals aan de Laan op Zuid, Stieltjesstraat en Nassaukade. In de detailhandelsgebieden de Vuurplaat en Entreporthaven is naast de hierboven genoemde plintfuncties, ook detailhandel op de begane grond toegestaan. De overige gebieden zijn voornamelijk bestemd ten behoeve van de woonfunctie. Incidenteel zijn er overige bestemmingen zoals maatschappelijk, bedrijf en cultuur en ontspanning. Structureel groen is in het bestemmingsplan groen bestemd, overige delen krijgen de bestemming verkeer-verblijfsgebied of verkeer-wegverkeer.

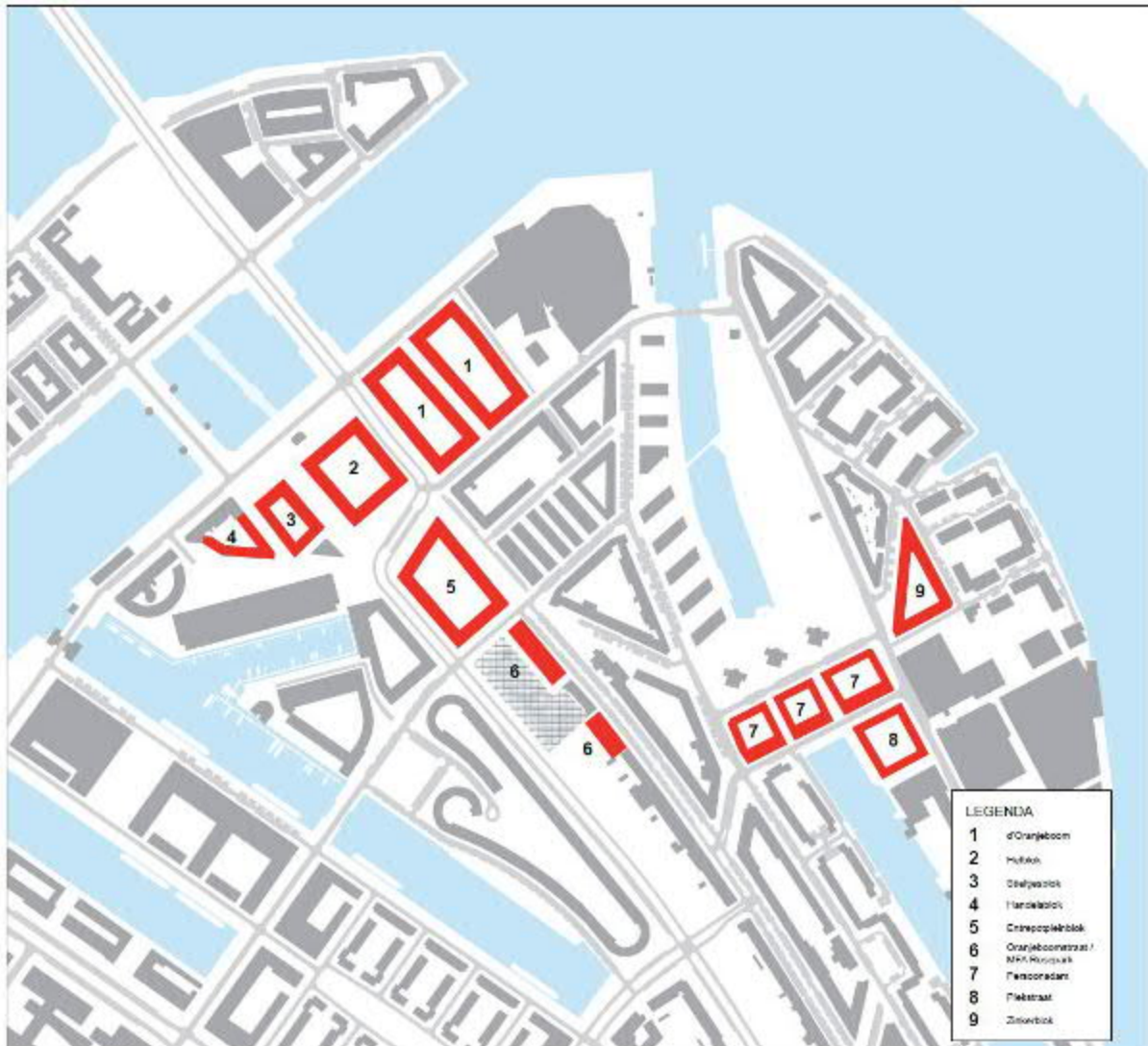
Beleid

Het vastgestelde beleid dat beschreven is in hoofdstuk 2 Beleid is een uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. Het beleid geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weer van het plangebied. Het bestemmingsplan kan bijdragen aan de gewenste ontwikkelrichting voor de komende tien jaar. Hierbij spelen ook financiële kaders een rol.

Masterplan Kop van Feijenoord, 2e fase Kop van Zuid

Vastgesteld door B&W op 16 oktober 2012

Het masterplan Kop van Feijenoord geeft invulling aan de opgave het woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners te verbeteren, waardoor de wijk ook voor nieuwkomers aantrekkelijker wordt. Daarnaast moet de wijk Feijenoord betere verbindingen krijgen met de binnenstad en de omliggende wijken. Het plan wil de ruimtelijke structuur en de bereikbaarheid van de wijk verbeteren door de 'open gaten' in het stedelijk weefsel te bebouwen en nieuwe en betere verbindingen te realiseren. Op de volgende afbeelding is de in het masterplan opgenomen stedelijke uitbreiding opgenomen.



Naamgeving van de bouwblokken

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan Kop van Feijenoord vallen de blokken 1) Hefkwartier (voormalige naam d'Oranjeboom), 2) Hefblok, 3) Stieltjesblok, 4) Handelsblok, 5) Entrepotpleinblok, 6) Oranjeboomstraat/MF Rosepark. De locaties 7) Persoonsdam, 8) Piekstraat, 9) Zinkerblok vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Kop van Feijenoord. Op het kaartje is ook de geplande verlengde Willemsbrug weergegeven. Ook deze valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan.

Het masterplan gaat in op een mogelijke nieuwe tramverbinding over de Willemsbrug, die er op termijn voor kan zorgen dat het centrum van de stad beter bereikbaar wordt voor de bewoners van Feijenoord. Om deze verbinding te realiseren zal een verlengde Willemsbrug aangelegd worden. Het verdere tramtrace zal lopen via Verlengde Willemsbrug - Oranjeboomstraat - een gewijzigd deel Roentgenstraat - Rosestraat. In het bestemmingsplan is de toekomstige wegverlegging ten behoeve van de tramverbinding en een soepele doorstroming van het verkeer zichtbaar gemaakt. De tramverbinding zal ter hoogte van de Roentgenstraat voor een deel schuin over het parkeerterrein van de supermarkt Plus gaan lopen.

Met het masterplan wordt beoogd meer differentiatie in de woningvoorraad te brengen, waardoor doorstroommogelijkheden ontstaan, ook voor de bewoners in Feijenoord. Daarnaast zorgt een gedifferentieerde woningvoorraad voor een gemengde opbouw van de wijkbevolking en meer draagvlak voor voorzieningen. Het masterplan wil het gebied rondom het Vrij Entrepot versterken tot een aantrekkelijk wijkcentrum met een compleet voorzieningenaanbod.

In het masterplan zijn verschillende locaties benoemd waar in de toekomst nieuwe woningen

gerealiseerd kunnen worden. Het bestemmingsplan neemt enkel die ontwikkelingen mee waarvan verwacht wordt dat deze binnen tien jaar gerealiseerd kunnen worden en wanneer aan financiële randvoorwaarden kan worden voldaan. Voor de ontwikkelingen in dit plan wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

4.3 Ontwikkelingen

4.3.1 Ontwikkelingen in het bestemmingsplan

4.3.1.1 Hefkwartier (voormalige naam d'Oranjeboom)

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 400 woningen op het voormalige Oranjeboomterrein. Het plan draagt bij aan de ruimtelijke uitgangspunten uit het masterplan Kop van Feijenoord die gericht zijn op het herstellen, versterken en verduidelijken van het stedelijk weefsel op de Kop van Feijenoord. Door de toevoeging van bouwblokken op de braakliggende terreinen worden de wijken Feijenoord en Kop van Zuid weer aan elkaar gesmeed. De bouwblokken uit het masterplan geven de contouren aan van de nieuwbouwlocaties, het stratenpatroon en de (nieuwe) openbare ruimte. Doordat de bestaande straten weer begeleid worden met gevelwanden, wordt het stadsweefsel hersteld dat door de aanleg van de spoortunnel was onderbroken. Daarnaast worden er ook nieuwe openbare ruimten en routes gecreeerd. Dit gebeurt door op een bepaalde wijze bouwblokken te situeren. De voornaamste ingreep is het creëren van de hoofdontsluitingsroute Rosestraat-Oranjeboomstraat met een nieuwe brugverbinding (valt buiten dit bestemmingsplan) naar de Willemsbrug.

In het plan voor het Oranjeboomterrein staat centraal:

- het herstellen van het stedelijk weefsel door de bouw van enkele stadsblokken, het verlengen van de openbare kade langs de Koningshaven en het doortrekken van de straten tot aan de kade;
- de ontwikkeling van gesloten stadsblokken die opgebouwd zijn uit panden. Deze opbouw leidt tot een grote variëteit van woningtypes en een verscheidenheid aan bouwhoogten en verschijningsvormen;
- het tot stand doen komen van een mix van functies, zodat een gemengde en gevarieerde stadsbuurt ontstaat, waar naast wonen ruimte is voor voorzieningen;
- een heldere, eenvoudige openbare ruimte structuur en de toepassing van duurzame materialen.

Het programma:

Het gebied zal vooral gericht zijn op de woonfunctie. Daarnaast zijn op de begane grond bedrijven tot en met categorie 2, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, 2 horecavoorzieningen (max 200 m² b.v.o. per vestiging) en parkeervoorzieningen (ondergronds en bovengronds) toegestaan. Kantoren zullen toegestaan worden op de begane grond (plint) tot maximaal 500m² b.v.o. per vestiging.

4.3.1.2 Woningbouw ter plaatse van de school "de Passie"

Op de hoek Rosestraat/Stoomtramweg is de school "de Passie" en daarnaast een kinderdagverblijf gelegen. Het betreft twee losstaande gebouwen met eromheen parkeergelegenheid. De gebouwen sluiten niet aan op de bouwblokken aan de Rosestraat en de Rijtuigweg. Het huidige bestemmingsplan Kop van Zuid geeft aan dat op deze locatie ruimte is voor verdichting door volume toe te voegen. Bij een herontwikkeling van de locatie kan het bestaande bouwblok stedenbouwkundig goed afgerond worden. Het bestaande schoolgebouw en mogelijk ook het kinderdagverblijf worden dan vervangen door maximaal 75 woningen.

4.3.1.3 Multifunctionele accommodatie Rosepark

De voormalige deelgemeente heeft in 2012 Sport en Recreatie de opdracht gegeven een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar een multifunctionele accommodatie Rosepark (sport- en speelterrein). De haalbaarheidsstudie komt voort uit de grote opgaven uit het gemeentelijke sportbeleid om sportparticipatie te vergroten en de gezondheid van de bewoners te verbeteren. Feijenoord is een van de drie deelgemeenten met de laagste sportparticipatie van Rotterdam. De multifunctionele accommodatie is genoemd in het Masterplan Kop van Feijenoord. In de haalbaarheidsstudie zijn twee varianten uitgewerkt.

Met dit bestemmingsplan kan de bestaande sportvoorziening worden uitgebreid. Het deel van het park waar nog geen sportvoorzieningen aanwezig zijn en dat valt binnen de bestemmingsplangrenzen, is daarom bestemd als "sport- en speelterrein". Er worden geen nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt, wel de mogelijkheid om sportvelden aan te leggen.

4.3.1.4 Nieuwe woningen in bestaande gebouwen op verschillende locaties

Op verschillende locaties in het plangebied is de functie wonen onderzocht en mogelijk gemaakt in bestaande gebouwen, waar de functie wonen nog niet aanwezig is.

- Lodewijk Pincoffsweg 374-568: deze gebouwen zijn zo ontworpen dat ze flexibel zijn voor verschillende gebruiksvormen. Je vindt ter plaatse zowel bedrijven als woningen. Het betreft hier de begane grond.

- Stieltjesplein 3- 19, Stieltjesstraat 2 t/m 16, Entrepotstraat 29 t/m 93. Het betreft hier locaties waar sinds lange tijd gemengde functies op de begane grond aanwezig zijn. Omdat het beleid is om gemengde functies zoals horeca en detailhandel meer te concentreren op de Vuurplaat en Entrepotgebied is het nu mogelijk de gemengde functie hier te wijzigen in een woonfunctie.

- Rosestraat 91/ Entrepotstraat 3, Rosestraat 123, Stieltjesstraat 14/Entrepotstraat 121, Stieltjesstraat 34, Halfmond 1. Het betreft hier locaties waar sinds lange tijd gemengde functies op de begane grond en op de verdiepingen aanwezig zijn. Omdat het beleid is om gemengde functies zoals horeca en detailhandel meer te concentreren op de Vuurplaat en Entrepotgebied is het nu mogelijk de gemengde functie hier te wijzigen in een woonfunctie.

Door de toevoeging van de functie wonen op deze locaties is de flexibiliteit van het bestemmingsplan vergroot. Het gaat om zo'n 74 nieuwe woningen die mogelijk gemaakt worden.

4.3.2 Ontwikkelingen waarvoor recent een procedure is doorlopen

Oranjeboomstraat 1

Aan de Oranjeboomstraat is na sloop van 19^e eeuwse bebouwing nieuwe woningbouw mogelijk. De locatie is opgenomen in het Masterplan Kop van Feijenoord. De mogelijkheid voor nieuwe woningbouw in dit bestemmingsplan is overgenomen uit de reeds doorlopen artikel 2.12 Wabo procedure (uitgebreide procedure).

4.3.3 Ontwikkelingen die niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan

De ontwikkellocaties Hefblok, Stieltjesblok, Handelsblok, Entrepotpleinblok uit het Masterplan Kop van Feijenoord worden in dit nieuwe bestemmingsplan niet gefaciliteerd. De plannen voor de ontwikkellocaties zijn op dit moment nog niet zover dat deze kunnen worden meegenomen in het bestemmingsplan. Wel blijven deze locaties voor herontwikkeling in aanmerking komen op basis van het Masterplan "Kop van Feijenoord" in de toekomst. Ook deze bouwblokken dragen bij aan de ruimtelijke uitgangspunten uit het masterplan "Kop van Feijenoord" die gericht zijn op het herstellen, versterken en verduidelijken van het stedelijk weefsel op de Kop van Feijenoord. Voor de toekomstige bouwlocaties zal te zijner tijd een nieuwe bestemmingsplanprocedure doorlopen worden.

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Belwinkels

De aanwezigheid van belwinkels in Rotterdam wordt als problematisch ervaren met betrekking tot een prettige leefomgeving. Weliswaar moeten belwinkels die goederen te koop aanbieden zich net als winkels houden aan de Winkeltijdenwet, maar voor uitsluitend het bieden van de mogelijkheid om goedkoop te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd.

Overeenkomstig Rotterdams beleid in de 'leefmilieuerordering beluizen' (in werking getreden op 10 juli 2008) legt dit bestemmingsplan de realisatie van belwinkels aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belwinkels in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig was ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuerordering.

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen dergelijke bestaande belwinkels niet voor.

4.4.2 Bedrijven

Bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan binnen de gemengde bestemmingen "Gemengd - 1", "Gemengd - 2", "Gemengd - 3".

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Daarnaast is ook het productieproces van de fabriek van Unilever toegestaan. Op dit terrein is een ammoniakinstallatie aanwezig, deze is beschreven in milieuparagraaf 6.7.4 Inrichtingen.

In beginsel zijn binnen de bedrijfsbestemming alleen bedrijfsgebonden kantoren toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn echter zelfstandige kantoren toegestaan. Het betreft bestaande kantoorbebouwing, te weten de kantoorgebouwen "de Brug" en "de Kade".

4.4.3 Cultuur en ontspanning

Functies met betrekking tot cultuur en ontspanning zijn binnen de gemengde bestemmingen "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2" op de begane grond toegestaan en binnen de bestemming "Gemengd - 3" op de begane grond en op de verdieping. In paragraaf Cultuur en ontspanning van de regels is een definitie opgenomen van wat onder cultuur en ontspanning wordt verstaan.

4.4.4 Detailhandel

De detailhandel in Kop van Feijenoord is geconcentreerd langs de Vuurplaat en in het Entrepotgebied. In de detailhandelsnota wordt het belang van detailhandel in De Vuurplaat benadrukt: "Dit niveau moet het kleine wijkwinkelcentrum vasthouden om de consument te blijven bedienen. De compactheid en compleetheid als boodschappencentrum zorgen voor voldoende consumentenbinding, en dus is het van belang dat de wijk/buurtfunctie verstevigd gehandhaafd wordt." En over het belang van de detailhandel in het Entrepotgebied staat in de detailhandelsnota: "Het Entrepotgebied is een buurtcentrum dat ook in de toekomst deze functie zal vervullen als aantrekkelijk horeca-, winkel- en verblijfsgebied.

De bestaande detailhandelsstructuur aan de Vuurplaat en in het Entrepotgebied is bestemd als "Gemengd - 2". Het bestemmingsplan Kop van Feijenoord maakt geen toename van detailhandel mogelijk ten opzichte van de bestaande detailhandelsstructuur.

Binnen de bestemming "Gemengd - 1" is ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" voorts ook detailhandel op de begane grond toegestaan. Het betreft de adressen Stieltjesplein 7 t/m 19 en Stieltjestraat 10. De bestaande detailhandel te weten respectievelijk detailhandel in scooters- en motoren en detailhandel in gemakartikelen en rookartikelen is daar bestemd. Andere vormen van detailhandel zijn niet mogelijk.

4.4.5 Dienstverlening

Dienstverlening is toegestaan op de begane grond binnen de bestemmingen "Gemengd - 1", "Gemengd - 2" en "Gemengd - 3". Het betreft veelal locaties langs doorgaande wegen waar zich verschillende functies op de begane grond kunnen vestigen.

4.4.6 Dubbelbestemmingen

Waterstaat-Waterkering

De dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" is opgenomen ter bescherming van de waterkeringen. Het grootste deel van de waterkering binnen het plangebied is gelegen ter hoogte van de kruising Laan op Zuid / Rosestraat. Ter plaatse is bouwen niet toegestaan. Afwijken hiervan is mogelijk

waarbij contact opgenomen moet worden met de dijkbeheerder.

Waarde-Archeologie

In de regels zijn ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1", "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3" opgenomen. Voor bepaalde werkzaamheden in de grond is een omgevingsvergunning nodig. Zie voor een beschrijving van de archeologische waarden: 3.2 Archeologie

Waarde Cultuurhistorie

In de regels zijn ter bescherming van de cultuurhistorische waarden in het plangebied een dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" opgenomen. De dubbelbestemming is van toepassing op de adressen:

Entrepotstraat 3, 121

Rosestraat 91

Stieltjesstraat 2,4,10,12,14,16

Stieltjesplein 3, 5, 7-9, 11-13, 15, 17-19

De regeling voorziet in een sloopverbod voor de betreffende panden. Slopen is enkel mogelijk indien sprake is van:

- a zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

Zie voor een toelichting met betrekking tot de cultuurhistorische waarden: 3.1 Cultuurhistorie

4.4.7 Gebiedsaanduiding

vijwarringszone - spoor

De gebiedsaanduiding "Verkeer - Spoor- en wegverkeer" is opgenomen ter bescherming van de spoortunnel. De gronden mogen enkel bebouwd worden ten behoeve van het spoor. Afwijken hiervan kan als het spoor- en metroverkeer niet geschaad wordt en contact opgenomen is met de spoorweg-/metrobeheerder. De gewone bovergrondse functies met reeds aanwezige bebouwing zijn wel toegestaan.

4.4.8 Gemengde bebouwing

Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming "Gemengd" gekregen. Er is een onderscheid gemaakt in Gemengd - 1, 2, en 3.

- De bestemming "Gemengd - 1" is een bestemming die veel voorkomt aan doorgaande straten. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan op de verdieping en diverse functies op de begane grond zoals kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven t/m categorie 2, horeca et cetera.

- De bestemming "Gemengd - 2" is hetzelfde als de bestemming "Gemengd - 1" maar met de toevoeging van detailhandel op de begane grond. Deze bestemming komt voor in winkelgebieden zoals

Entrepotgebied en Vuurplaat.

- De bestemming "Gemengd - 3" is een bestemming waarbinnen diverse functies in het gehele pand zijn toegestaan zoals wonen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven t/m categorie 2, horeca (uitsluitend op de begane grond), dienstverlening (uitsluitend op de begane grond) et cetera.

4.4.9 Groen

Structurele groengebieden, zoals een aantal binnenterreinen en het W.G. Witteveenplein zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden en speeltoestellen toegestaan. De aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is.

4.4.10 Hoogtebeperkingen door toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding

Over het plangebied zijn toetsingsvlakken gelegen t.b.v. communicatie- en navigatieapparatuur van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) om de kwaliteit hiervan te waarborgen. Ter hoogte van het plangebied liggen de toetsingsvlakken op ruim 80 meter hoogte. In verband met de communicatie- en navigatieapparatuur is een nadere hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken niet nodig, omdat er geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan die de maximum bouwhoogte van 80 meter overschrijdt. De hoogtelijnen staan niet op de verbeelding.

4.4.11 Hoogtebeperkingen door aanvliegeroute Rotterdam Airport

Aandacht gaat uit naar het obstakelvrij houden van de aanvliegroutes. Door provincie en gemeenten wordt al gewerkt met de "obstakelvrije zones" (ook wel Runway-End Safety Areas (RESA) genoemd). Een wettelijke verplichting ontbreekt nog. Momenteel is echter een aanpassing van de Luchtvaartwet in voorbereiding, waardoor in de toekomst ook voor regionale en kleine luchthavens een Luchthavenindelingsbesluit zal worden opgesteld. Het plangebied ligt net buiten de aanvliegeroute van Rotterdam Airport. In verband met de vliegveiligheid is daarom geen nadere hoogtebeperking voor gebouwen en andere bouwwerken nodig. Er wordt tevens geen nieuwe bebouwing toegestaan die een gevaar voor de vliegveiligheid zou kunnen opleveren.

4.4.12 Horeca

In de "Horecanota Rotterdam" worden de hoofdlijnen van het horecabeleid in de gemeente Rotterdam beschreven. Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Horeca definitie en afbakening

Het bedrijfshap Horeca en Catering deelt horeca in vier bedrijfsgroepen in, te weten de drankensector, fastfoodsector, restaurantsector en hotelsector. Voor de definitie van een horecabedrijf zoals in de horecanota bedoeld wordt, is aangesloten bij het begrip 'openbare horeca-inrichting' uit de Rotterdamse APV. Binnen een openbare horeca-inrichting kan een ondernemer verschillende activiteiten ontplooiën op het gebied van etenswarenverstrekking, het schenken van (alcoholhoudende) drank en het aanbieden van amusement. Beleidsonderwerpen die wel voor de horecabranche gelden of sterke raakvlakken hebben maar niet binnen de horecanota expliciet beschreven worden, zijn de hotelsector, de kwaliteitseisen ten aanzien van terrassen (nota kwaliteitseisen voor terrassen) en het programma gericht op het tegengaan van (overmatig) alcohol- en drugsgebruik en uitgaansgeweld.

Vergunningvrij exploiteren

Rotterdam biedt een groot aantal bedrijven, waarbij horeca ondergeschikt is aan de primaire detailhandelfunctie en bedrijven waar het exploiteren van horeca een minimale weerslag heeft op de omgeving, de mogelijkheid om vergunningvrije horeca te exploiteren. Dit betreft bijvoorbeeld het

koffiehoekje in de supermarkt, de bakkerij waar ook een gebakje gegeten kan worden en het restaurant in ouderenhuisvesting. Vergunningvrij betekent dat geen vergunning hoeft te worden aangevraagd en derhalve ook geen leges verplicht zijn. De exploitatie van de volgende inrichtingen kan zonder vergunning plaatsvinden:

1. inrichtingen die geopend zijn tussen 07.00 en 22.00 uur, geen (zwak of sterk) alcoholische drank schenken, geen versterkt geluid ten gehore brengen, geen vergunningplichtig terras exploiteren (gevelzitplaats wel mogelijk) en geen speelautomaten hebben.
2. bedrijfskantines, voor zover deze uitsluitend als zodanig in gebruik zijn;
3. inrichtingen in musea, crematoria, begraafplaatsen en rouwcentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering;
4. inrichtingen in ziekenhuizen, ouderenhuisvesting en verpleegtehuizen, voor zover deze uitsluitend gericht zijn op de bewoners/patiënten en hun bezoekers;
5. horeca in tuincentra en congrescentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering en uitsluitend gericht zijn op hun bezoekers.

Exploitatievergunning nodig

Voor alle overige inrichtingen, waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist. De horeca-exploitatievergunning wordt afgegeven voor de inpandige m² alsmede voor de eventuele m² terras en heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dat het bestemmingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt daarnaast onder andere af van afwegingen die ten aanzien van het beleid worden gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Voor het proces en vereisten van de vergunningverlening wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de horecanota 2012-2016.

Horecavestigingen

Horeca is op de begane grond toegestaan binnen de bestemmingen

"Gemengd - 1"

Adressen: Stieltjesstraat 2, 16, 40, 210 en Rosestraat 2, Cargodoorskade 107, Laan op Zuid 978/980/982 en Laan op Zuid 986, Vuurplaat 91/93;

"Gemengd - 2"

Adressen, Factorij 54, Vuurplaat 246, Vuurplaat 469. Tevens is horeca toegestaan in het Entrepotgebouw op de begane grond (Vijf Werelddelen);

"Gemengd - 3",

Horeca op het adres stieltjesstraat 34 (hotel Pincoffs);

"Woongebied - 1"

Een tweetal horecavestigingen zijn toegestaan.

Terrassen

Binnen de bestemmingen "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Wegverkeer" zijn tevens terrassen toegestaan ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

4.4.13 Hotels

Een hotel is toegestaan op het adres Stieltjesstraat 34 (Pincoffs). Deze locatie valt binnen de bestemming "Gemengd - 3".

4.4.14 Kantoren

Kantoren zijn toegestaan op de begane grond in de bestemmingen "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2". Binnen de bestemming "Gemengd - 3" zijn kantoren op de begane grond en tevens op de verdiepingen toegestaan.

In het Entrepotgebouw, binnen de bestemming "Gemengd - 2" zijn de bestaande kantoren op de verdieping ook toegestaan.

Kantoren zijn toegestaan op de begane grond binnen de bestemming "Woongebied - 1" tot een maximum van 500m² b.v.o per vestiging.

Ter plaatse van de aanduiding "kantoor", die in de bestemming "Bedrijf" (Unilever) is toegekend aan de bestaande kantoorbebouwing ("de Burg" en "de Kade"), zijn zelfstandige kantoren toegestaan.

4.4.15 Leidingen en straalpad

In het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die benoemd moeten worden in het bestemmingsplan.

4.4.16 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden sociale, medische, educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen verstaan.

Binnen de bestemming maatschappelijk zijn geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3 zijn enkel niet-geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Een uitzondering hierop is het kinderdagverblijf dat gevestigd is aan de Laan op Zuid 908 (Bimbola).

Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn op de eerste twee verdiepingen maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het betreft het adres Spoorweghaven 174.

Maatschappelijke voorzieningen zijn tevens toegestaan binnen de bestemming "Woongebied - 2". ten behoeve van de huidige aanwezige functies: school en kinderdagverblijf.

4.4.17 Parkeren

Algemeen

Aanleiding voor het opnemen van deze parkeerregeling is gelegen in het feit dat de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeernormen) uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 met de nieuwe Wro (1 juli 2008) en de daarop gebaseerde overgangswet (29 november 2014) hun werking kracht hebben verloren. Dit betekent dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben op bestemmingsplannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld. Het betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Immers, bij elke bouwvraag kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan wel voldoende parkeergelegenheid wordt of kan worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst.

Het overgangsrecht zorgt ervoor dat de parkeernormen uit de Bouwverordening wel van toepassing blijven, voor vijf jaar, voor alle plannen vastgesteld vóór 29 november 2014. Het opleggen van de parkeernormen moet geregeld worden door het opnemen van een zogenoemde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Als grondslag hiervoor geldt het tweede lid van artikel 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hierdoor is het mogelijk om in de bestemmingsplanregel te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels over parkeernormen. Omdat nu nog geen beleid is vastgesteld, is er voor gekozen de

normen uit de Bouwverordening Rotterdam 2010 op te nemen in het bestemmingsplan. Tevens is in de regels een bepaling opgenomen waarmee geregeld is dat nieuw beleid ten aanzien van parkeernormen de nu vastgelegde parkeernormen kan vervangen.

Regeling

In de regels van het bestemmingsplan is nu de regel 'Voorwaardelijke verplichting over parkeren' opgenomen. In deze regeling wordt voor de parkeernormen verwezen naar de Parkeernormen. Deze normen zijn gelijk aan de normen zoals opgenomen in de Bouwverordening Rotterdam 2010. Er is geen materiele wijziging van de toetsingsnormen beoogd. Slechts de wettelijke grondslag is gewijzigd.

Uitvoering

Bij het bouwen van woningen en voorzieningen worden in het bestemmingsplan eisen gesteld aan de aanwezige parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. In het centrum geldt dat er alleen maximumnormen zijn, in de andere gebieden zijn er ook minimumnormen. Wat betreft de parkeergelegenheid wordt er een parkeereis gesteld. Deze parkeereis wordt berekend aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in bijlage Parkeernormen van de regels van dit bestemmingsplan. De minimumparkeernormen zijn er om te zorgen dat de behoefte aan parkeerruimte bij nieuwe ontwikkelingen geacommodeerd wordt. De maximumnormen zijn bedoeld om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren. Om overlast in het openbaar gebied tegen te gaan moet de parkeereis door de ontwikkelaar op eigen terrein gerealiseerd worden.

Afwijkingsbepaling

In situaties waarin dit tot onoverkomelijke problemen leidt kan een beroep worden gedaan op de afwijkingsbepaling.

Onder a, wordt met dubbelgebruik bedoeld dat bij het ontwikkelen van meerdere functies, zoals wonen, bedrijfsfuncties, winkelfuncties e.a. die op verschillende tijdstippen gebruik maken van parkeerplaatsen, een deel van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kan worden. De totale parkeereis voor het geheel wordt hierdoor lager dan de parkeereisen per functie afzonderlijk.

Onder b, wordt met parkeereisovereenkomst bedoeld een overeenkomst, tussen de ontwikkelaar en de gemeente, waarbij de gemeente de verplichting op zich neemt om (een deel van) de parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar te stellen of te realiseren. De ontwikkelaar betaalt hiervoor een compensatiesom. De hoogte van de afkoopsom is afhankelijk van het aantal te compenseren parkeerplaatsen en het gebied waarin de ontwikkeling wordt geïnitieerd.

Onder b en c, wordt gesproken over een gemeentelijk belang. Dit houdt in dat de ontwikkeling zodanig gewenst is vanuit de gemeente dat de gemeente toestaat dat een deel van de parkeereis wordt opgelost in het openbare gebied. De ontwikkelaar moet hierbij kunnen aangeven met gegronde redenen dat het niet mogelijk is om de parkeereis op eigen terrein te realiseren.

Onder d, wordt gesproken over een bijzonder gemeentelijk belang. Het gaat hierbij om zeer uitzonderlijke situaties, waarbij met gegronde redenen aangetoond is, dat het niet mogelijk is om aan (een deel van) de parkeereis op eigen terrein te voldoen én er ook geen mogelijkheden bestaan om (een deel van) de parkeereis in de openbare ruimte op te lossen. Het verschil met het gemeentelijk belang, zoals genoemd in onderdeel b en c, zit in het feit dat de gemeente de ontwikkeling zodanig gewenst vindt, uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving, dat er volledige vrijstelling van de parkeereis wordt toegestaan. Deze afwijking zal slechts worden verleend na een bestuurlijk besluit waarin de motivering van het verlenen van deze afwijking is opgenomen.

4.4.18 Seksinrichtingen

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. In de nota "Het Rotterdams prostitutiebeleid" (juni 2000) staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van uitbreiding van het aantal seksinrichtingen.

Eén van de criteria waar de vergunningaanvraag voor een seksinrichting aan wordt getoetst is het bestemmingsplan. Nieuwe vestigingen zijn niet toegestaan als dit niet past in het bestemmingsplan. Voor de bestaande vestigingen, seksinrichtingen die bestonden vóór 1-2-2000, geldt dat zij gevestigd mogen zijn in strijd met het bestemmingsplan (overgangsrecht). Deze vestigingen worden als zij ook aan de andere criteria voldoen positief bestemd in nieuwe bestemmingsplannen.

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen bestemd of toegestaan.

4.4.19 Sport

Sport is toegestaan binnen de bestemmingen "Gemengd - 1", "Gemengd - 2" en "Gemengd - 3

Voorts is voor drie locaties, te weten de gronden gelegen tussen de woonbebouwing aan de Louis Pregerkade en Louis Vorstkade, de gronden nabij het gebouw "de Peperklip" en de gronden aan de Rosestraat en gelegen op de spoortunnel, de bestemming "Sport - sport- en speelterrein" opgenomen. Het betreft gronden die gebruik zijn als een sportveld of speelterrein. Voor eerstgenoemde locaties zijn beperkte bouw mogelijkheden opgenomen. De bouw mogelijkheden ter plaatse van de locaties aan de Rosestraat zijn ruimer, gezien het bepaalde in paragraaf 4.3.1.3.

4.4.20 Straalverbinding

In het plangebied is geen straalverbinding ten behoeve van communicatie aanwezig. Hier zijn daarom ook geen regels voor opgenomen.

4.4.21 Tuin

Voor- en achtertuinen hebben de standaard bestemming "Tuin" gekregen. Hierin is geregeld wat er aan aanbouwen gebouwd mag worden in de tuin. Een aanbouw van niet dieper dan 3 meter aan de achtergevel van het hoofdgebouw is toegestaan.

4.4.22 Uitbreiding/bebouwing op het achtererfgebied

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, alsmede het Besluit omgevingsrecht (Bor). Gelijkijdig 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.

4.4.23 Verkeers- en verblijfsgebied

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" 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.

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).

Binnen de bestemming "Verkeer - Spoor- en wegverkeer" zijn functies ten behoeve van de spoorwegen toegestaan. Tevens is beperkte bebouwing toegestaan.

Binnen de bestemming "Verkeer - Parkeergarage" is parkeren toegestaan. Bovenop de parkeergarage zijn dakterrassen toegestaan.

Binnen de bestemming "Verkeer - Erf" is parkeren toegestaan en zijn groenvoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming "Verkeer - Garagebox" is parkeren toegestaan. Bovenop de garagebox zijn dakterrassen toegestaan.

4.4.24 Voorzieningen van openbaar nut

Deze voorziening is toegestaan ten behoeve van gebouwen voor de elektriciteitsvoorziening, watervoorziening etc. Kleine bouwwerken van openbaar nut zijn niet bestemd en kunnen overal worden gerealiseerd binnen de bestemmingen "Verkeer - Wegverkeer", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Groen". Het gaat hierbij om gebouwtjes met een inhoud van minder dan 80 m³.

4.4.25 Water-1 en Water-2

De bestemming "Water - 1" is toegekend aan de binnenwateren. Bruggen zijn binnen de bestemming "Water-1" overal toegestaan. Ook zijn steigers toegestaan ten behoeve van het aanleggen van jachten en boten.

De bestemming "Water - 2" is toegekend aan de Nieuwe Maas. Bruggen zijn enkel toegestaan ter plaatse van een aanduiding. De aanduiding brug komt op de verbeelding binnen "Water-2" niet voor.

4.4.26 Werken aan huis

In de regels 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.

4.4.27 Wonen

Wonen is toegestaan binnen de bestemmingen "Wonen" op de begane grond en verdiepingen. Binnen de gemengde bestemmingen is binnen "Gemengd - 1" en "Gemengd - 2" wonen op de verdiepingen toegestaan. Binnen de bestemming "Gemengd - 3" is wonen op op de begane grond en op de verdiepingen toegestaan.

Daarnaast zijn er de bestemmingen:

- "Woongebied - 1" ten behoeve van de woningen op het Hefkwartier (voormalige naam d'Oranjeboom). Het aantal toegestane woningen is maximaal 400.

- "Woongebied - 2" ten behoeve van Woningbouw ter plaatse van de school "de Passie" en mogelijk ook ter plaatse van het kinderdagverblijf. Het aantal toegestane woningen is maximaal 75. De huidige maatschappelijke voorzieningen (de school en het kinderdagverblijf, samen 4.500 m² b.v.o.) blijven binnen deze bestemming toegestaan. Maar indien tot woningbouw wordt overgegaan is naast de woningen alleen 400 m² b.v.o. aan maatschappelijke voorzieningen op het adres Rijtuigweg 163 (het kinderdagverblijf) toegestaan. Voor Woongebied - 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 32 wetgevingzone - wijzigingsgebied) waarmee het college deze bestemming kan wijzigen naar Woongebied - 3. Het enige verschil tussen Woongebied - 2 en - 3 is de maximale bouwhoogte. In Woongebied - 2 is dat 19 meter en in Woongebied - 3 is dat respectievelijk 19, 23 en 32 meter, zoals aangegeven op de hoogtekaart die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Ter plaatse van de functieaanduiding "wonen" op de verbeelding is binnen de bestemming "Gemengd - 1" ook wonen op de begane grond toegestaan. Het betreft de volgende adressen:

- Lodewijk Pincoffsweg 374-568;
- Stieltjesstraat 30, 1/11-35, 16, 2 t/m 14;
- Stieltjesplein 3- 19;
- Entrepotstraat 29 t/m 93.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

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.

Het relevante Rijksbeleid voor buitendijkse gebieden is de "Beleidslijn grote Rivieren". deze beleidslijn is gebaseerd op de regelgeving in het Waterbesluit. De beleidslijn bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid - vanuit rivierkundig en ruimtelijk oogpunt - van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. Op Kop van Feijenoord is artikel 6.16 van het Waterbesluit van toepassing. Op basis van dit artikel is in bijlage IV van het besluit een aantal gebieden aangewezen waarvoor de restricties uit paragraaf 6.6 niet van toepassing zijn aangezien die gebieden rivierkundig van minder belang zijn (de vroegere Wbr artikel 2a gebieden). In deze gebieden is het vergunningsregime dan ook niet van toepassing.

Dit betekent dat er voor de realisatie van gebouwen en andere (bouw)werken in Kop van Feijenoord geen vergunning van Rijkswaterstaat is vereist.

De beleidslijn gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water aan activiteiten in het rivierbed (het buitendijks gebied). Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid in openbaar gebied. Bij bestaande situaties kan de gemeente bijdragen aan een goede veiligheidssituatie door het opstellen van evacuatieplannen, bij nieuwe situaties kan dit ook door het opnemen van bepalingen in het ruimtelijk plan.

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.

In de provinciale Verordening Ruimte is als verplichting opgenomen dat bij bestemmingsplannen die ontwikkelingen in buitendijks gebied mogelijk maken een inschatting en verantwoording van het slachtofferrisico bij een overstroming wordt gegeven.

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.

Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. De gemeente en de andere waterbeheerders hebben op 5 juni 2013 de herijking van het Waterplan 2 vastgesteld. Dit betreft een herijking van de realisatiestrategie en de introductie van een nieuw uitvoeringsprogramma 2013-2018.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

In het Deelgemeentelijk Waterplan Charlois en Feijenoord 2011-2016 is voor het gebied Feijenoord een doorvertaling gemaakt van het Waterplan 2 van Rotterdam. Relevant voor het plangebied is dat buitendijkse ontwikkelingen gebouwd moeten worden op een acceptabel veiligheidsniveau. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met mogelijk hogere rivierwaterstanden in de toekomst.

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.

Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

De beheerder van het oppervlaktewater in Kop van Feijenoord is Rijkswaterstaat. Het waterschap Hollandse Delta is de beheerder van de in het plangebied aanwezige waterkering. De gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de rioolbeheerder. 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.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

In het plangebied zijn een aantal havens aanwezig, namelijk de Koningshaven, de Entrepothaven, de Binnenhaven en de Spoorweghaven. Deze havens staan in directe verbinding met de Nieuwe Maas. De waterkwaliteit in de havens wordt daarom voornamelijk worden bepaald door de waterkwaliteit van het water uit de Nieuwe Maas. Het grootste deel van het plangebied ligt buitendijks. De waterbeheerder hier is Rijkswaterstaat. Alleen het zuidelijkste gedeelte ter hoogte van de Korte Stadionweg maakt deel uit van peilgebied 50-16 dat in beheer is bij het waterschap Hollandse Delta. Binnendijks is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.2 Grondwater

Voor grondwater liggen er een aantal peilbuizen in het plangebied. Deze peilbuizen meten de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). Uit de peilbuizen blijkt dat de ontwateringsdiepte in het plangebied minimaal 90 centimeter is, en soms veel dieper (ruim 3 meter). Een afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil van meer dan 80 centimeter betekent dat (de kans op) grondwateroverlast beperkt zal blijven. Aangezien de ontwateringsdiepte ruim lager is dan 80 centimeter is de kans op grondwateroverlast in het plangebied zeer gering.

5.3.3 Waterkering en waterveiligheid

Waterveiligheid buitendijks

De primaire waterkering met bijbehorende beschermingszone ligt voor een deel binnen het plangebied. Het plangebied ligt bijna volledig buitendijks. Dit betekent dat hoog water niet wordt tegengehouden door een waterkering. De kans dat een buitendijks gelegen locatie last krijgt van hoog water, wordt bepaald door de terugkeertijden van hoge waterstanden in de Nieuwe Maas en de maaiveldhoogte van het plangebied ten opzichte van dat hoge water. Door de doorgaans relatief hoge ligging van het buitendijks gebied is de kans op grote waterdieptes relatief klein. De kans op slachtoffers in het buitendijks gebied

is dan ook gering. Bovendien gaat het overstromen van buitendijks gebied in het algemeen langzaam en is het goed voorspelbaar. De kans op verdrinking is daardoor klein. Materiële schade en maatschappelijke ontwrichting zijn beiden afhankelijk van de waterdiepte die optreedt en de functies en objecten die hier last van hebben. Enkele decimeters water in openbaar gebied hoeft niet direct schade op te leveren, maar als deze hoeveelheid water staat in een woning of bedrijf is er vaak wel schade aan het pand en de inboedel. Daarnaast ontstaat er nog schade door eventueel productieverlies. Enkele decimeters op een weg kunnen ook betekenen dat de deze niet meer zichtbaar is waardoor gebieden mogelijk onbereikbaar zijn. Dit kan leiden tot maatschappelijke ontwrichting.

Uit berekeningen voor het plangebied blijkt dat er ook bij een hoge waterstand (een stand van het rivierwater met een kans van optreden van 1 op 4.000 per jaar) in het grootste deel van het plangebied geen water op het maaiveld staat. Bij met name de Nassaukade, het Oranjeboomterrein en de Oranjeboomstraat is dit wel het geval.

Waterveiligheid binnendijks

Een klein deel van het gebied ligt binnendijks, binnen de primaire waterkeringen van dijkkring 17. Deze dijkkring heeft een overschrijdingskans van 1/4.000 jaar. Dit houdt in dat deze waterkering bescherming biedt tot een bepaalde rivierwaterstand, waarbij de kans op overschrijding van deze waterstand 1 op 4.000 per jaar is. 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 gebieden in de huidige situatie bij een doorbraak van de primaire kering onder water lopen en indicatief welke overstromingsdiepte er op de kwetsbare locaties bereikt kan worden. Hieruit blijkt dat het binnendijkse deel van het plangebied bij een dijkdoorbraak niet overstromt.

5.3.4 Riolering

Het bestemmingsplangebied valt binnen rioleringsdistrict 28 (Zuiden). In het plangebied is grotendeels sprake van een gemengd stelsel, wat betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). Op sommige plaatsen is het regenwater afgekoppeld en stroomt dit rechtstreeks naar de haven.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

De nieuwe ontwikkelingen vinden plaats in het buitendijks gebied. Extra verharding hoeft daar niet gecompenseerd te worden door aanleg van nieuw oppervlaktewater. Verder wordt er geen nieuw water aangelegd of water gedempt. De ontwikkelingen hebben dan ook geen invloed op het oppervlaktewatersysteem. De ontwikkelingen hebben eveneens geen invloed op de waterkwaliteit.

5.4.2 Grondwater

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt zullen geen invloed hebben op de grondwaterstand. Omdat er in de huidige situatie geen gevallen bekend zijn waarin de grondwaterstand voor overlast zorgt is dit ook de verwachting voor de toekomst.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Waterveiligheid binnendijks

De kern- en beschermingszone van de waterkering is op de verbeelding aangegeven met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Binnen de kern- en beschermingszones zijn geen ontwikkelingen gepland.

De ontwikkelingslocaties in het plangebied zijn allemaal buitendijks gelegen, er is dan ook geen invloed op het veiligheidsrisico binnendijks.

Waterveiligheid buitendijks

Om inzicht te krijgen in de toekomstbestendigheid van het buitendijkse gebied ten aanzien van

waterveiligheid is de maaiveldhoogte van het gebied vergeleken met een waterstand van 3,91 meter boven NAP. Deze waterstand is een geprognosticeerde hoge waterstand (met een overschrijdingskans van 1/4.000 jaar) in het jaar 2100. Hieruit blijkt dat delen van het gebied op de lange termijn kwetsbaar zijn voor hoog water en dat bij het gebruikte hoogwaterpeil met name op de Nassaukade een waterlaag van meer dan 1 meter komt te staan. Bij dergelijke waterhoogtes stroomt het water de begane grond van de aanwezige bebouwing in. Daarnaast is door het water de weg niet meer zichtbaar en is de grens tussen rivier en kade niet meer te onderscheiden, waardoor ongelukken kunnen ontstaan. Daarom moet in de toekomst overwogen worden of het nodig is om maatregelen te nemen, zoals aanleggen van kades, het hoger aanleggen van ontsluitingswegen, of het mogelijk maken van verticale evacuatie. Bij de uitgiftepeilen moet hier rekening mee worden gehouden. In een studie uitgevoerd in het kader van het Integraal Beleid Buitendijks Rotterdam zijn adviezen gegeven voor toekomstige uitgiftepeilen. Voor de Kop van Feijenoord wordt bij een peil van 3,30 meter boven NAP voldaan aan de normen voor het Lokaal individueel Risico (LIR) van de provincie Zuid-Holland. In het Hefkwartier gelegen aan de Nassaukade (bestemming Woongebied - 1) zullen nieuwe woningen worden gerealiseerd. In de planregels is de bepaling opgenomen dat de begane grondvloer van deze woningen dient te worden gebouwd op een peil van tenminste 3,60 meter boven NAP. Hierdoor wordt het risico op waterschade bij deze woningen in geval van een overstroming tot een redelijke mate beperkt, alleen bij een zeer hoge waterstand is sprake van schade in de woning.

5.4.4 Riolering

Afvalwater

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan zullen leiden tot een toename van vooral het aantal woningen, andere functies nemen juist af. Op basis van het aantal nieuwe woningen is een inschatting te maken van de toename van de afvalwaterbelasting. Op de locaties 3 t/m 11 kunnen de huidige functies worden omgezet naar woningen. Verwacht wordt dat de totale hoeveelheid afvalwater hierdoor nauwelijks toeneemt. Op de locaties 1 en 2, die nu onbebouwd zijn, kunnen in totaal 520 nieuwe woningen worden gebouwd. Dit leidt tot een toename van afvalwater met circa 16 m³/uur.

Hemelwater

Binnen het plangebied wordt hemelwater nu deels gezamenlijk met het afvalwater door het gemengde stelsel afgevoerd. Het voorkeur principe is het gescheiden afvoeren van afval- en hemelwater. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten, wat de waterkwaliteit ten goede komt, en zorgt ervoor dat er minder water wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. De nieuwe ontwikkelingen bieden kans om zoveel mogelijk het regenwater af te koppelen van de riolering en rechtstreeks af te voeren naar de havens.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

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

De mogelijkheid tot nieuwbouw van en functieverandering naar maximaal 549 woningen moet worden gezien als een activiteit (stadsproject, categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. De bovengenoemde ontwikkelmogelijkheden blijven echter ruim onder de drempelwaarde van deze activiteit. Daarom kan (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.) worden gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. 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 Kop van Feijenoord 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. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. 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 (huidige) 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. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

6.3.1 Plangebied

De Kop van Feijenoord geldt in het Rotterdamse beleid als een gemengd woongebied. In deze gebieden kunnen bedrijven in milieucategorie 3 als passend worden gezien, mits deze een redelijke afstand tot de woonbebouwing hebben. Locaties waar een categorie 3 bedrijf zou passen zijn echter op de Kop van Feijenoord niet aanwezig, met uitzondering van het terrein van Unilever. In een aantal gemengde bestemmingen wordt op de begane grond bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 mogelijk gemaakt. Dit soort bedrijvigheid kan goed gecombineerd worden met de functie wonen.

Unilever

Voor inrichtingen is het Activiteitenbesluit dan wel Wet milieubeheer (Wm) van toepassing. In een bestemmingsplan dat de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maakt moet de geluidruimte die (op grond van het Activiteitenbesluit of een Wm-vergunning) voor een inrichting geldt worden gerespecteerd.

Ten oosten van de woningbouwlocatie op het Oranjeboomterrein bevindt zich aan de Nassaukade 3 het bedrijf Unilever. Het dagelijks bestuur van de toenmalige deelgemeente Feijenoord heeft in het kader van de Wet milieubeheer middels haar beschikking van 27 september 2011 een Wm-vergunning, met kenmerk 301097-21227516, verleend aan Unilever. In deze vergunning is rekening gehouden met de toentertijd geplande woningen op het voormalige Oranjeboomterrein. Omdat de ontwikkellocaties op het Oranjeboomterrein binnen het bouwvolume van het onderhavige bouwplan vallen, voldoen deze ontwikkellocaties aan de geluidnormen die in de Wm-vergunning van Unilever zijn opgenomen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat geluidsbelasting van het industrielawaai op de nieuwe woningen niet hoger is dan de voorkeurswaarde. Gezien het bovenstaande heeft het geen meerwaarde om de gerealiseerde geluidswerende muur die in het voorgaande bestemmingsplan Feijenoord-Noordereiland II als verplichting was opgenomen ook in het bestemmingsplan Kop van Feijenoord op te nemen.

De Wm-vergunning van Unilever verplicht het bedrijf eveneens om geuroverlast op de omgeving te voorkomen. Na het ruim 10 jaar geleden door Unilever buiten bedrijf stellen van de raffinaderij, de stomerij en de ruwe olieopslag is er geen sprake meer van geuroverlast in de directe omgeving.

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.

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 omlijnd 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, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht.

In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidshinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

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 de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Tabel Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk- -gebied	Buiten- -stedelijk- -gebied	Buiten- -stedelijk- -gebied	Buiten- -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

6.4.2 Akoestisch onderzoek

De voor dit onderzoek relevante wegen zijn stedelijke wegen bestaande uit 2 of meer rijstroken. De relevante stedelijke zoneplichtige wegen voor de onderzochte locaties zijn met hun zonebreedte in de tabel weergegeven.

Als een bestemming als geluidgevoelig is aangemerkt gelden de regels uit de Wgh. In de Wgh worden woningen als gevoelig aangemerkt. Ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, onderwijsinstellingen en kinderdagverblijven worden als andere geluidgevoelige gebouwen aangemerkt.

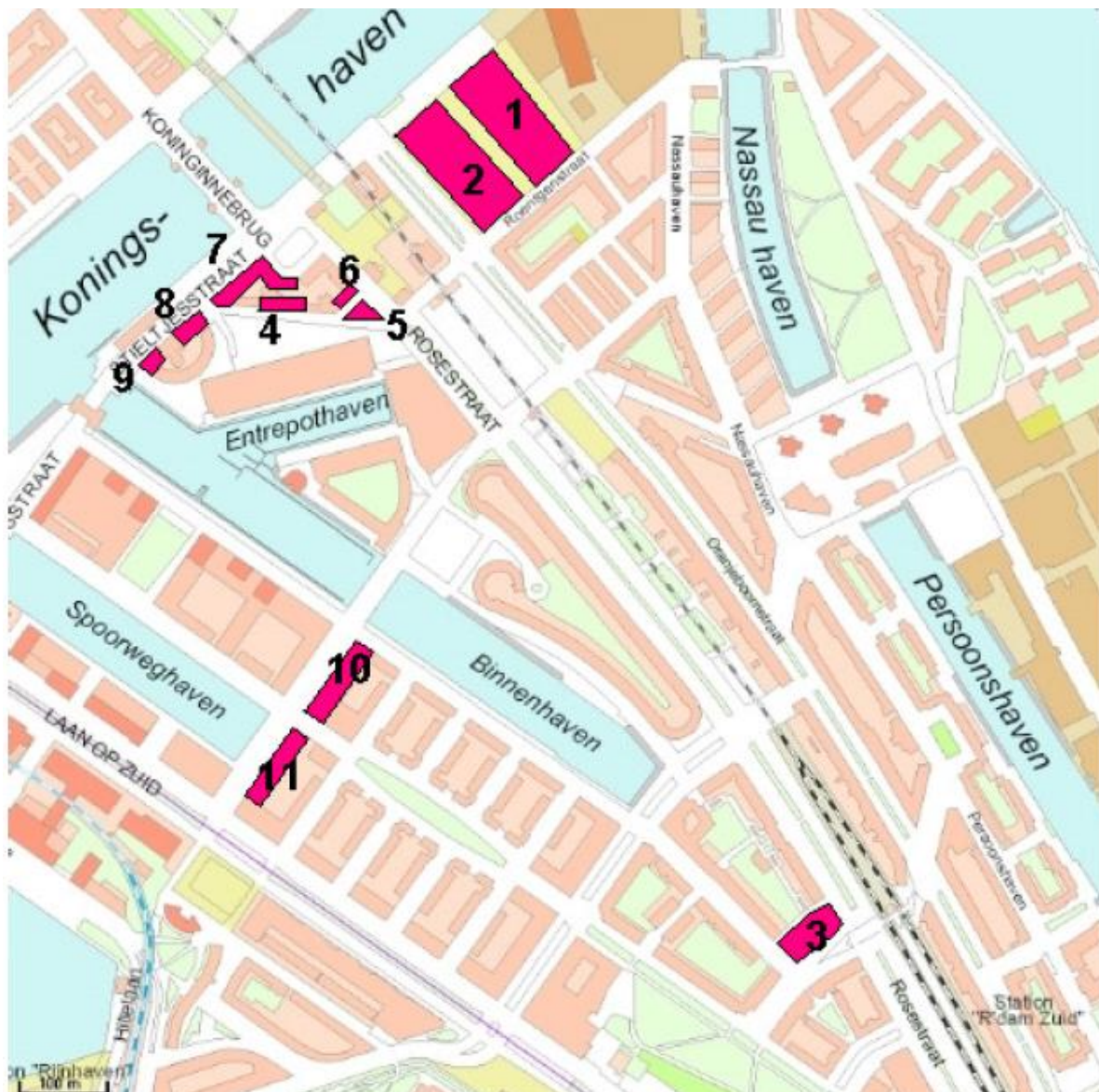
In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te leggen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het

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 Kop van Feijenoord heeft akoestisch onderzoek plaats gevonden. De relevante te onderzoeken wegen zijn in de onderstaande tabel weergegeven. De overige wegen in het plangebied zijn niet relevant.

Het bestemmingsplan Kop van Feijenoord maakt het mogelijk om op 11 locaties woningen te realiseren. Op de locaties 1 t/m 3 gaat het om geheel nieuwe woningbouw. Op de overige locaties wordt door middel van functiewijziging realisatie van woningen binnen de reeds aanwezige gebouwen mogelijk gemaakt. Opgemerkt wordt dat het bij locaties 4 t/m 11 om realisatie van woningen binnen de reeds aanwezige bebouwing gaat waarbij geen verruiming van het huidige volume van de betreffende gebouwen aan de orde is. In de figuur is de ligging van de ontwikkellocaties globaal weergegeven.

Figuur Globale ligging van ontwikkellocaties in bestemmingsplan Kop van Feijenoord



De verwachte etmaalintensiteiten van de binnenstedelijke wegen voor het jaar 2025 zijn verstrekt door Stadsontwikkeling, bureau Verkeer en Vervoer.

Etmaalintensiteiten binnenstedelijke wegen 2025

Straatnaam	tussen	en	Etm.int. 2025	Snelheid [km/uur]	Wegdek type	Geluid zone [m]
Prins Hendrikkade	De Ruyterstraat	Willemsbrug	1.850	50	DAB ²⁾	200
Willemsbrug	Boompjes	Prins Hendrikkade	22.025	50	DAB	350
Prins Hendrikkade	Willemsbrug	Koninginnebrug	21.900	50	DAB	350
Prins Hendrikkade	Koninginnebrug	Sleephellingstraat	2.150	50	DAB	200/350
Prins Hendrikkade	Sleephellingstraat	Meeuwenstraat	2.150	50	DAB	200
Koninginnebrug	Pr. Hendrikkade	Stieltjesstraat	21.725	50	DAB	350
Oranjeboomstraat	Stieltjesstraat	Roentgenstraat	15.900	50	DAB	350
Roentgenstraat	Rosestraat	Oranjeboomstraat	11.250	50	DAB	200
Rosestraat	Roentgenstraat	L. Pincoffsweg	11.650	50	DAB	200
Rosestraat	L. Pincoffsweg	Vuurplaat	10.975	50	DAB	200
Rosestraat	Vuurplaat	Stoomtramweg	11.125	50	DDB ³⁾	200
Rosestraat	Stoomtramweg	Spoorweghaven	12.625	50	DAB	200
Rosestraat	Spoorweghaven	Laan op Zuid	12.925	50	DAB	200
Stieltjesstraat	Laan op Zuid	Levie Vorstkade	5.100	50	DAB	200
Stieltjesstraat	Levie Vorstkade	J.B. Bakemakade	5.175	50	DAB	200
Stieltjesstraat	J.B. Bakemakade	Koninginnebrug	5.175	50	DAB	350
Hillelaan	Brede Hilledijk	Pretoriaaan	17.625	50	DAB	350
Hillelaan	Brede Hilledijk	Veemstraat	16.975	50	DAB	350
Laan op Zuid	Stieltjesstraat	Veemstraat	19.900	50	DAB	350
Laan op Zuid	Veemstraat	L. Pincoffsweg	20.400	50	DAB	350
Laan op Zuid	L. Pincoffsweg	Brede Hilledijk	20.050	50	ZSA-SD ⁴⁾ / SMA05 ⁶⁾	350
Laan op Zuid	Brede Hilledijk	Paul Krugerstraat	23.875	50	ZSA-SD/ SMA05	350
Laan op Zuid	Paul Krugerstraat	Rosestraat	23.175	50	ZSA-SD/ SMA05	350
Stoomtramweg	Spoorweghaven	Rosestraat	1.600	30	KV	-
L. Pincoffsweg	Laan op Zuid	J.B. Bakemakade	2.775	30	DAB	-
L. Pincoffsweg	Draaischijf	Rosestraat	2.075	30	DAB	-
L. Pincoffsbrug	J.B. Bakemakade	Draaischijf	1.525	30	DAB	-

Nassaukade	Oranjeboomstraat	Nassaustraat	2.450	30	KV	-
Rosestraat 30km	Handelsplein	Roentgenstraat	1.900	30	DAB	-
Levie Vorstkade	L. Pincoffsweg	W.G. Witteveenplein	1.875	30	KV	-
Roentgenstraat	Oranjeboomstraat	Nassaustraat	3.600	30	DAB	-
Entrepotstraat	Stieltjesstraat	Halfmond	1.525	30	KV	-
Prins Hendrikkade	De Ruyterstraat	Antwerpshoofd	925	50	KV	200
Nassaustraat	Nassaukade	Roentgenstraat	1.850	30	KV	-
Rijtuigweg	Vuurplaat	Stoomtramweg	1.600	30	KV	-
Stieltjesstraat	Koninginnebrug	Oranjeboomstraat	16.250	50	DAB	350

2) DAB = Dicht asfaltbeton

3) DDB = Dunne deklagen B

4) ZSA-SD = Zeer stil asfalt semi dicht

5) KV = Klinkers in keperverband

6) SMA0/5 = Steenmastiekasfalt 0/5

7) Binnen 60 meter vanaf het midden van het kruispunt met de Brede Hilledijk SMA0/5, overige delen ZSA-SD

8) Binnen 60 meter vanaf het midden van het kruispunt met de Rosestraat SMA0/5, overige delen ZSA-SD

Tramlijnen 20, 23 en 25

Het tramverkeer vormt volgens de Wgh een onderdeel van het wegverkeerslawaaï. Op de Laan op Zuid rijden de RET-tramlijnen 20, 23 en 25. Deze trambanen zijn gescheiden trambanen waarop alleen het tramverkeer mogelijk is. De tramrails op de Laan op Zuid liggen grotendeels in grasveld. Alleen ter hoogte van de kruising met de Brede Hilledijk liggen de trambanen in asfalt.

Artikel 110 Wgh

De toe te passen aftrek voor de binnenstedelijke wegen bedraagt 5 dB, aangezien de maximum snelheid op deze wegen 50 km/uur is.

Geluidbelasting zoneplichtige wegen

In het akoestisch rapport is een overzicht gegeven van het gehanteerde rekenmodel. Het model is gemaakt met behulp van het programma Winhavi (versie 8.46) van DirActivity software. Het programma maakt bij de berekeningen gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor wegverkeerslawaaï (versie 16) en railverkeerslawaaï (versie 16). Het modelleren en rekenen is gedaan volgens standaard rekenmethode 2 volgens het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

In de onderstaande tabel is de maximaal berekende geluidbelasting voor de onderzochte ontwikkellocaties weergegeven als gevolg van de zoneplichtige wegen en tramsporen. De gepresenteerde resultaten zijn inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wgh.

Maximale geluidbelasting bij geplande woningen per zoneplichtige weg

Locatie	Weg	Hoogte rekenpunt [m]	L _{DEN} [dB]	Overschrijding	
				Voorkeur [48 dB]	Maximaal [63 dB]
1	Stieltjesstraat Overige	22,5 Alle	49,0 <= 48	Ja Nee	Nee Nee

2	Oranjeboomstraat	7,5	59,3	Ja	Nee
	Roentgentstraat	10,5	51,1	Ja	Nee
	Stieltjesstraat	13,5/16,5	54,4	Ja	
	Overige	Alle	<= 48	Nee	
3	Rosestraat	4,5	59,2	Ja	Nee
	Overige	Alle	<= 48	Nee	Nee
4 en 10	Allen	Alle	<= 48	Nee	Nee
5	Roentgentstraat	5,5	51,7	Ja	Nee
	Rosestraat	11,5	53,1	Ja	Nee
	Overige	Alle	<= 48	Nee	
6	Rosestraat	8,5	49,5	Ja	Nee
	Overige	Alle	<= 48	Nee	Nee
7	Koninginnebrug	1,5	54,6	Ja	Nee
	Stieltjesstraat	1,5	60,0	Ja	Nee
	Overige	Alle	<= 48	Nee	
8	Koninginnebrug	10,5	49,9	Ja	Nee
	Stieltjesstraat	4,5	59,2	Ja	Nee
	Overige	Alle	<= 48	Nee	
9	Stieltjesstraat	5,5	59,5	Ja	Nee
	Overige	Alle	<= 48	Nee	Nee
11	Laan op Zuid+tram	4,5	54,8	Ja	Nee
	Overige	Alle	<= 48	Nee	Nee

Uit de tabel blijkt dat de geluidbelasting op ontwikkellocaties 4 en 10 vanwege alle voor deze locaties relevante zoneplichtige wegen aan de voorkeurswaarde (48 dB) voldoet.

Op de overige onderzochte locaties wordt de voorkeurswaarde (48 dB) overschreden vanwege één of meerdere wegen. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen vanwege een stedelijke weg (63 dB) wordt daarbij niet overschreden.

6.4.3 Conclusie wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting op ontwikkellocaties 4 en 10 voldoet vanwege alle voor deze locaties relevante zoneplichtige wegen aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Op de overige onderzochte ontwikkellocaties overschrijdt de geluidbelasting vanwege één of meerdere wegen de voorkeurswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen van 63 dB wordt daarbij niet overschreden.

De cumulatieve geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh, vanwege alle onderzochte zoneplichtige wegen is bij ontwikkellocaties 2, 3, 5, 7 t/m 9 en 11 hoger dan 55 dB. De plandrempel van 55 dB, zoals genoemd in het Rotterdams Actieplan geluid 2013-2018, wordt bij deze ontwikkellocaties overschreden.

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen (kunnen) worden getroffen om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde te reduceren, wordt geadviseerd om hogere waarden aan te vragen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

6.4.4 Railverkeer

Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Rotterdam - Barendrecht. Voor een deel van het gebied gelegen ten zuiden van de Vuurplaat geldt langs dit traject een geluidzone van 200 meter breed. Ontwikkellocatie 3 ligt binnen de geluidzone van dit spoortraject. Dit betekent dat railverkeerslawaai relevant is voor ontwikkellocatie 3.

In de tabel is de maximaal berekende geluidbelasting voor ontwikkellocatie 3 weergegeven als gevolg van railverkeer.

Tabel Maximale geluidbelasting bij onderzochte ontwikkellocatie als gevolg van railverkeerslawaai

Locatie	Bestemming	Hoogte rekenpunt [m]	L _{DEN} [dB]	Overschrijding	
				Voorkeur [55 dB]	Maximaal [68 dB]
3	wonen	16,5	70,3	Ja	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat als gevolg van railverkeerslawaai afkomstig van het spoortraject Rotterdam - Barendrecht de voorkeurswaarde voor woningen (55 dB) op locatie 3 wordt overschreden. Daarbij wordt tevens de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (68 dB) overschreden.

6.4.5 Luchtvaart

Het plan ligt niet binnen de 35 KE-zone, zoals vastgesteld door middel van het besluit "Aanwijzing luchtvaartterrein Rotterdam Airport" op 17 oktober 2001, zodat voor dit aspect geen toetsing aan de Luchtvaartwet en de bij de Wet geluidhinder behorende besluiten nodig is.

6.4.6 Industrielawaai

Ontwikkellocaties 3, 10 en 11 bevinden zich binnen de geluidzone van het industrieterrein Maas-/Rijnhaven. Ontwikkellocaties 1, 2, 5 en 6 liggen binnen de geluidzone van het industrieterrein Feijenoord, Stadionweg en Schaardijk. Deze industrieterreinen zijn derhalve relevant voor de onderhavige ontwikkellocaties.

Maas-/Rijnhaven

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van alle onderzochte ontwikkellocaties vanwege het industrieterrein Maas-/Rijnhaven aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voldoet.

Feijenoord, Stadionweg en Schaardijk

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van alle onderzochte ontwikkellocaties vanwege het industrieterrein Feijenoord, Stadionweg en Schaardijk aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voldoet.

6.4.7 Scheepvaartlawaai

Voor Scheepvaartlawaai bestaat geen wettelijk kader. Het is echter wel een geluidsbron die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in overweging moet worden genomen bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs scheepvaartroutes. In de milieueffectrapportage voor de 2^e Maasvlakte is de geluidsbelasting van de scheepvaart voor nagenoeg heel Rotterdam in beeld gebracht. Hierbij is als streefwaarde voor scheepvaartlawaai de voorkeursgrenswaarde bij spoorweglawaai genomen: 57 dB(A) (thans 55 dB). Omdat er in tegenstelling tot wegverkeerslawaai bij spoor en scheepvaart geen sprake is van een continue geluidsbelasting ligt de streefwaarde hoger.

Voor de geluidbelastingen ten gevolge van het scheepvaartlawaai is gebruik gemaakt van het document "MER Bestemming Maasvlakte 2, Bijlage geluid", d.d. 5 april 2007, opgesteld door het ingenieursbureau Royal Haskoning. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van scheepvaartlawaai binnen het plangebied Kop van Feijenoord lager is dan de streefwaarde van 55 dB. Bij de

ontwikkellocaties wordt derhalve geen geluidhinder verwacht.

6.4.8 Conclusie

Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting op de gevel van de afzonderlijke locaties is berekend. De geluidsbelasting is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde zoals in de Wgh is vastgelegd. Bij alle locaties, uitgezonderd locatie 4 en 10, wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Ontheffingsbeleid Rotterdam

Alle beoogde woningen op de ontwikkellocaties beschikken vanwege wegverkeerslawaai over minimaal één geluidluwe gevel.

Ontwikkellocatie 3 is vanwege railverkeerslawaai op de bouwlagen 1 t/m 5 aan de noord- en westzijde geluidluw. De 6^e bouwlaag is alleen aan de westzijde geluidluw. Bij realisatie van woningen op de 6^e bouwlaag van deze locatie zal er aandacht moeten worden besteed aan geluidluwe gevels. Opgemerkt wordt dat realisatie van minimaal één geluidluwe gevel op deze ontwikkellocatie bouwtechnisch, door middel van additionele maatregelen bij voorbeeld door toepassing van een viesgevel, mogelijk is.

Binnenwaarde bij functieverandering

Bij functieverandering naar woningen gelden er in tegenstelling tot de nieuwbouw van woningen geen geluidsnormen voor het geluidsniveau binnen de woning (de binnenwaarde). Bij voorkeur hebben deze woningen een binnenwaarde van 33 dB, maar het vastleggen van deze waarde zou een grote belemmering vormen voor transformatie omdat de gevels van bestaande panden lastig tot dit niveau zijn te isoleren. Een binnenwaarde van 38 dB wordt bij stedelijk wonen als acceptabel gezien. Daarom is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat nieuwe woningen in panden die voorheen een niet-geluidsgevoelige functie hadden aan een binnenwaarde van maximaal 38 dB moeten voldoen.

6.4.9 Procedure hogere waarden

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, is het niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege het weg- en railverkeerslawaai tot de voorkeurswaarde te beperken. Daarom zijn de maximaal berekende geluidbelastingen door het college van Burgemeester en Wethouders, ten behoeve van het bestemmingsplan Kop van Feijenoord, als hogere waarden vastgesteld. De vastgestelde hogere waarden zijn in de onderstaande tabel weergegeven. Het Besluit hogere waarden is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Tabel Overzicht vastgestelde hogere waarden

locatie	Bestemming	Zoneplichtige bron	L _{DEN} [dB]	L _{DEN} (incl. aftrek art. 110g Wgh) [dB]
1	Wonen	Stieltjesstraat	-	49
2	Wonen	Oranjeboomstraat	-	59
		Roentgentstraat	-	51
		Stieltjesstraat	-	54
3	Wonen	Rosestraat	-	59
		Spoorlijn Rotterdam - Barendrecht	68*	-
5	Wonen	Roentgentstraat	-	52
		Rosestraat	-	53
6	Wonen	Rosestraat	-	50
7	Wonen	Koninginnebrug	-	55
		Stieltjesstraat	-	60

8	Wonen	Koninginnebrug	-	50
		Stieltjesstraat	-	59
9	Wonen	Stieltjesstraat	-	60
11	Wonen	Laan op Zuid	-	55

** De maximaal berekende geluidbelasting op de oostzijde van deze locatie is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB voor woningen vanwege een spoorweg. Daarom moet een deel van de oostgevel van deze locatie als een dove gevel wordt uitgevoerd of moet middels een nader akoestisch onderzoek worden aangetoond dat eventueel met maatregelen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB niet wordt overschreden.*

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, stikstofdioxiden, 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 betekenende 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 verbetert 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.

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.

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

In het luchtonderzoek is uitgegaan van 520 nieuwe woningen op het Oranjeboomterrein. In het bestemmingsplan is dit aantal gemaximeerd op 400 woningen. Daarnaast maakt het bestemmingsplan transformatie mogelijk van 12.740 m² aan bestaande detailhandel, dienstverlening, bedrijven, kantoren, onderwijs en hotel naar 149 woningen. Het bestaande programma zorgt voor meer verkeersbewegingen dan de 149 woningen die daarvoor in de plaats kunnen komen. De in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen zorgen dus per saldo voor minder verkeer dan door 400 woningen wordt gegenereerd. Omdat de nieuwbouw van woningen op het Oranjeboomterrein waarschijnlijk binnen de planperiode zal plaatsvinden en dit voor de transformatie nog maar de vraag is wordt uitgegaan van de toename van verkeer door 400 woningen en wordt de afname buiten beschouwing gelaten. Het bestemmingsplan zorgt voor een toename van het wegverkeer en daardoor voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt en het effect daarvan op de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de wet- en regelgeving en aan het beleid.

Ontwikkelingen die niet in betekenende mate (3% van de grenswaarde, oftewel 1,2 microgram per m³) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan bekend is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij ontwikkelingen met niet meer dan 3.000 woningen en tenminste twee ontsluitingswegen. De ontwikkelingen in Kop van Feijenoord blijven hier ruim onder, zodat duidelijk is dat dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het Rotterdamse beleid schrijft voor dat er binnen de contouren van de grenswaarden geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de locaties waar woningen kunnen worden gerealiseerd is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarden, zodat aan dit beleid wordt voldaan.

De bestemmingen "Woongebied-1" en "Woongebied-2" staan naast woningen ook nieuwvestiging van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toe, waaronder scholen en kinderdagverblijven. Deze locaties zijn beiden langs een drukke binnenstedelijke weg gelegen, respectievelijk de Oranjeboomstraat en de Rosestraat. In de regels is de bepaling opgenomen dat binnen 50 meter vanaf de rand van de genoemde wegen geen scholen en kinderdagverblijven zijn toegestaan. Op deze wijze voldoet het bestemmingsplan aan de Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang.

Het bestemmingsplan Kop van Feijenoord voldoet gezien het bovenstaande aan de Wet luchtkwaliteit en aan het beleid van de gemeente.

6.6 Bodem

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal.

Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een

(vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

6.6.1 Plangebied

De Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Wat algemene bodemkwaliteit betreft is het plangebied onderverdeeld in drie gebieden. Ten westen van het spoor is de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) schoon en is de bodem tussen 1 en 2 meter beneden het maaiveld matig verontreinigd. Ten oosten van het spoor is de contactzone licht verontreinigd en is de bodem tussen 1 en 2 meter beneden het maaiveld eveneens matig verontreinigd. In het plandeel ten zuiden van de (2^e) Rosestraat is de contactzone licht verontreinigd en de meter bodem daaronder zeer licht verontreinigd.

Op het thans braakliggende Oranjeboomterrein was van circa 1900 tot 1990 de Oranjeboom bierbrouwerij in bedrijf. Uit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat op delen van het terrein sprake is van zware bodemverontreiniging. Vanwege de aard van deze bodemverontreiniging is er geen sprake van een urgentie tot sanering. Voorafgaand aan woningbouw op deze locatie zal rekening gehouden moeten worden met nader bodemonderzoek en sanering.

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 oriëntatiewaarde 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 oriëntatiewaarde 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 oriëntatiewaarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

6.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over rail

De spoorlijn van Rotterdam naar Dordrecht ligt binnen het plangebied ondergronds in de Willemsspoortunnel. Er is volgens de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geen plaatsgebonden risico in de Willemsspoortunnel. Uit onderzoek blijkt dat de kansen van optreden van ongevallen in de Willemsspoortunnel lager zijn dan in het geval van een bovengronds spoor in een open lucht situatie. Deze lagere kans is een gevolg van de aanwezigheid van ontsporingsbeveiliging, de onmogelijkheid van flankbotsingen in de tunnel en het feit dat goederentreinen niet mogen stoppen in de tunnel. Er zijn in de Willemsspoortunnel vier gescheiden tunnelbuizen. Een goederentrein mag pas een tunnelbuis binnenrijden als in die betreffende tunnelbuis geen andere trein aanwezig is. Het transport van gevaarlijke stoffen in spoortunnels wordt daarom bij het berekenen van het groepsrisico buiten beschouwing gelaten. De ontwikkelingen 1, 2, 4, 5, 6 en 7 leveren derhalve geen bijdrage aan het groepsrisico vanwege de impliciete bescherming tegen risico's door de tunnel.

Ten zuiden van de Burgdorfferstraat ligt het spoor bovengronds langs de Rosestraat. De circulaire geeft aan dat de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour op dit traject maximaal 7 meter vanuit de as van het spoor ligt. Dit betekent dat de plaatsgebonden risicocontour binnen de spoorbestemming blijft en daardoor geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Ontwikkelingslocatie 3 (de bestemming Woongebied - 2) ligt in de buurt van het bovengrondse spoortraject. In tegenstelling tot de andere ontwikkelingen heeft deze ontwikkeling wel een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Deze bijdrage is echter zo gering dat het groepsrisico in de huidige situatie en na planontwikkeling even hoog is, namelijk 0,49 maal de oriëntatiewaarde.

De VRR adviseert om gebouwen binnen 120 meter vanuit het hart van het spoortraject Rotterdam Centraal-Rotterdam Lombardijen of de tunnelmond (de 1% letaliteitscontour) zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.

6.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over water

De Nieuwe Maas is in het besluit tot wijziging van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ondermeer i.v.m. het Basisnet water) opgenomen als onderdeel van de vaarroute Rotterdam – Duitsland. Volgens de circulaire is op dit deel van het traject uitsluitend sprake van binnenvaart en is dit deel aangeduid als een zogenaamde zwarte route, hetgeen wil zeggen dat de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour van de vaarroute alleen over het water van de Nieuwe Maas ligt. Het plaatsgebonden risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de rivier vormt dus geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen op het land.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter vanaf de rand van de vaarweg moet het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen worden berekend. Aangezien het bestemmingsplan geen ontwikkelingen binnen 200 meter vanaf de vaarweg mogelijk maakt hoeft het groepsrisico van het transport te water niet te worden berekend.

6.7.3 Leidingen

Vanaf het gasverdeelstation aan de Persoonshaven naar het zuiden toe is aardgastransportleiding W-530-02 van de N.V. Nederlandse Gasunie gelegen. Deze leiding is niet binnen het plangebied gelegen maar is vanwege de ligging nabij het plangebied (aan de zuid-oostkant) een relevante risicobron voor het bestemmingsplan.

Deze aardgastransportleiding heeft geen 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour zodat het plaatsgebonden risico geen rol speelt.

Er is een berekening uitgevoerd om de hoogte van het groepsrisico te bepalen, hieruit blijkt dat het door de aardgastransportleiding veroorzaakte groepsrisico kleiner is dan 0,001 maal de oriëntatiewaarde. Het bestemmingsplan maakt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico geen ontwikkelingen mogelijk

zodat het bestemmingsplan niet voor een toename van het groepsrisico zorgt.

6.7.4 Inrichtingen

Unilever

Unilever beschikt over een ammoniakkoelinstallatie voor de productie van margarine. Ammoniak is een gevaarlijke stof. Rondom de ammoniakkoelinstallatie en het ammoniakvat ligt een 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour. De plaatsgebonden risicocontour ligt niet buiten de gevels van de machinekamer waar de ammoniakkoelinstallatie is opgesteld. De plaatsgebonden risicocontour van Unilever vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan cq. de voorziene woningbouw op het Oranjeboomterrein.

De grens van het invloedsgebied groepsrisico van de betreffende ammoniakinstallatie wordt in de Regeling externe veiligheid inrichtingen als niet relevant beoordeeld. Dit betekent dat het groepsrisico van de ammoniakinstallatie niet hoeft te worden beoordeeld.

De VRR adviseert om gebouwen binnen 170 meter vanaf de ammoniakkoelinstallatie (1% letaliteitscontour) van Unilever zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.

LPG-tankstation

Aan de Korte Stadionweg 111, ten zuid-oosten van het plangebied, bevindt zich een LPG-tankstation. De 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour van 110 meter en het invloedsgebied groepsrisico van 150 meter vanaf het vulpunt van de brandstoftank van dit LPG-tankstation liggen ter plaatse van het spoor, de tramremise en het Varkenoordse viaduct over het plangebied. Binnen deze contouren zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen, of mogelijk gemaakt. De ligging van deze contouren over het plangebied heeft daarom geen consequenties voor het bestemmingsplan.

6.7.5 Conclusie

Het plaatsgebonden risico van het transport van gevaarlijke stoffen over het water en het spoor, en door de aardgastransportleiding, vormt geen beperking voor het bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor de plaatsgebonden risicocontour rondom de ammoniakinstallatie van Unilever.

Het groepsrisico van het transport te water en van de ammoniakinstallatie kan buiten beschouwing blijven.

Het groepsrisico van de aardgastransportleiding is zeer laag (minder dan 0,001 maal de oriëntatiewaarde) en neemt door het bestemmingsplan niet toe. Daarom vindt de gemeente Rotterdam zowel de hoogte van het groepsrisico als het effect van het bestemmingsplan op het groepsrisico verantwoord.

Voor het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt het volgende: Volgens het Beleidskader Groepsrisico van de gemeente Rotterdam geldt voor een groepsrisico hoger dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde een middelzware verantwoording. De gemeente Rotterdam vindt de waarde van het groepsrisico van 0,49 maal de oriëntatiewaarde voor de geplande situatie t.p.v. het spoor acceptabel vanwege de volgende redenen:

- De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden en neemt ten gevolgen van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan niet toe;
- De locaties 1, 2, 4, 5, 6 en 7 liggen wel binnen het invloedsgebied van het spoor maar het spoor ligt hier in een tunnel, de Willemsspoortunnel;
- Locatie 3 ligt ook binnen het invloedsgebied van het spoor;
- Op locatie 3 wordt de bouw van 75 woningen mogelijk gemaakt in plaats van de school en de kinderopvang ter grootte van 4.500 m² die nu op die locatie aanwezig zijn. Hierdoor komen zelfredzamere personen in de plaats van minder zelfredzame personen en neemt het aantal aanwezigen overdag af van circa 1.000 tot circa 150. Het aantal aanwezigen 's nachts neemt toe van circa 0 naar circa 190;
- In noodgevallen dient het mogelijk te zijn deze ontwikkellocatie te verlaten aan de zijde die van het spoor is afgekeerd.

Aangezien het groepsrisico na planontwikkeling gelijk blijft aan het huidige groepsrisico vindt de gemeente Rotterdam zowel de hoogte van het groepsrisico als het effect van het bestemmingsplan op het groepsrisico verantwoord.

6.8 Natuur

De Europese Unie heeft richtlijnen opgesteld om de biodiversiteit te behouden. Nederland heeft hieraan uitwerking gegeven in de Natuurbeschermingswet, die vooral gericht is op het beschermen van gebieden en de Flora- en faunawet die vooral gericht is op de bescherming van soorten.

De Natuurbeschermingswet beschermt specifieke gebieden (Natura 2000) op basis van Europese richtlijnen: Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands en Beschermd Natuurmonumenten. Voor deze juridisch beschermde gebieden gelden per gebied specifieke instandhoudingsdoelen voor de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Daarnaast kan hier ook het beschermen van soorten op basis van de Flora- en faunawet van toepassing zijn.

De Flora- en faunawet regelt de soortbescherming en geldt voor heel Nederland. Voor alle in het wild levende planten en dieren geldt een algemene zorgplicht. Tevens is een lijst van kracht met beschermde soorten. De bescherming van deze soorten is nader uitgewerkt in verbodsbepalingen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van het plan voor de natuur. Gekeken dient te worden of ten gevolge van het plan, of bij de uitvoering van het plan geen blijvende schadelijke effecten zullen optreden aan gebieden en soorten. Dit moet 'op voorhand in redelijkheid' worden ingeschat via een deskundigenrapport (zgn. natuurtoets, of ecologische toets). Als er mogelijk effecten zijn, moet aannemelijk worden gemaakt dat daarvoor een ontheffing Flora- en faunawet kan worden verkregen en/of dat met zorgvuldig handelen schade kan worden voorkomen. Op grond van de Natuurbeschermingswet geldt een vergunningplicht. Als een vergunning nodig is, dan moet, om de uitvoerbaarheid voor het bestemmingsplan aan te tonen, aannemelijk worden gemaakt dat een vergunning kan worden verleend, zo nodig met mitigerende maatregelen, of door middel van compensatie.

6.8.1 Plangebied

Voor het bestemmingsplan Kop van Feijenoord is alleen de Flora- en Faunawet relevant. Want het dichtstbijgelegen Habitatrichtlijngebied (Natuurbeschermingswet) is de Oude Maas en ligt op 7,5 kilometer van de begrenzing van het plangebied. Vanwege de grote afstand van het plangebied tot de Oude Maas zullen de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen significante invloed op dit habitatrichtlijngebied hebben.

Hieronder een overzicht van de in de Flora- en faunawet beschermde soorten die zijn waargenomen in het plangebied.

Vogels

Binnen het plangebied zijn een aantal waarnemingen van de in de Flora- en faunawet beschermde Huismus bekend. De meeste Huismus waarnemingen liggen echter rondom het plangebied waar nog meer oude gebouwen met pannendaken afgewisseld met kleine groenvoorzieningen zijn. Op het tijdelijk braak liggende Oranjeboomterrein is de aandachtsoort Kneu waargenomen. Deze vogel is typisch voor dit soort terreinen. De soort neemt de afgelopen 40 jaar sterk in aantal af door het verdwijnen van geschikt leefgebied.

Planten

Op de kademuren van de voormalige havenbekkens komen plaatselijk waardevolle muurvegetaties voor. Hierbij zit nog een relatief groot aantal wettelijk beschermde soorten: Tongvaren, Zwartsteel, Steenbreekvaren, Klein Glaskruid en de zeldzame Schubvaren.

Overige soortgroepen

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in de Natuurdatabase Rotterdam geen waarnemingen van beschermde- of aandachtsoorten uit de overige soortgroepen (libellen, vissen, amfibieën, reptielen, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen) opgenomen. Dit betekent niet dat vaststaat dat deze

soorten in het gebied niet voorkomen.

In het bestemmingsplangebied zijn op het braakliggende Oranjeboomterrein waarnemingen bekend van de vlindersoorten Zwartspriddikkopje en Icarusblauwtje (Rode lijst-soorten). Dit zijn typerende soorten voor verruigde terreinen.

Ecologische verbindingen

De groene zoom langs de Rosestraat kan mogelijk gebruikt worden als lokale migratieroute voor vleermuizen. Ook de Roentgenstraat en de Oranjeboomstraat kunnen gebruikt worden als migratieroute van vleermuizen, landgebonden zoogdieren en vogels van en naar het Oranjeboomterrein, dat vanwege het braakliggende karakter een geschikt foerageergebied is. Er zijn onvoldoende gegevens over vleermuizen voorhanden om vast te kunnen stellen of deze potentiële routes ook een ecologisch verbindende functie hebben.

6.8.2 Conclusie

Het bestemmingsplan bestemt voornamelijk de bestaande situatie. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een effect hebben op de beschermde planten op de kademuren of op de ecologische verbindingen. De bestemming "Woongebied-2" voorziet in de sloop van de school "de Passie" en realisatie van nieuwe woningen. Verwacht wordt dat er geen beschermde natuurwaarden in het geding komen bij de sloop van de huidige bebouwing. Dit gebouw is niet erg kansrijk voor vleermuizen of andere gebouwbewonende soorten dieren of planten. Dit moet voorafgaand aan eventuele sloop echter nog wel uitgesloten worden.

Het Oranjeboomterrein is redelijk groot en ligt al enige jaren braak. Het is in gebruik genomen door voor de stad minder gewone soorten. Hier zitten Rode lijst-soorten bij zoals Zwartspriddikkopje, Icarusblauwtje en Kneu. Deze soorten (die geen wettelijke bescherming hebben) zullen verdwijnen als gevolg van de bouw van de woningen. Tijdens een voorgaand onderzoek zijn strikt beschermde soorten op het Oranjeboomterrein niet vastgesteld. Dit onderzoek is uit 2008, inmiddels zouden beschermde soorten zich op het terrein gevestigd kunnen hebben. Voorafgaand aan de start van de woningbouw dient daarom een nieuw flora- en faunaonderzoek uitgevoerd te worden.

Gezien het bovenstaande is het bestemmingsplan aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de Flora- en faunawet.

6.9 Duurzaamheid en energie

Rotterdam ambieert een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad, de regio en de haven.

Binnen de stad speelt het streven naar duurzaamheid op alle schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad als geheel, als op het niveau van de verschillende stadsdelen: de binnenstad, wijken en buurten en op het niveau van een gebouw. Deze duurzaamheidsambitie is uitgewerkt in een aantal beleidsplannen, zoals het Programma Duurzaam, Rotterdamse Woningkwaliteit (RWK), het Waterplan Rotterdam, Gezond in de stad, de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit (RAL) en het Rotterdam Climate Initiative (RCI).

6.9.1 Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen is de insteek om er zorg voor te dragen dat tijdens de hele kringloop van bouwen, renoveren en beheren van bouwwerken, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het Bouwbesluit geeft aan welk kwaliteitsniveau ten minste is vereist. In Rotterdam geldt daarnaast 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK). 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. Een aantal van de duurzaam bouwen maatregelen kunnen worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied:

- Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden.
- Geen zink gebruiken voor bijvoorbeeld dakgoten. Zink heeft de eigenschap uit te logen waarbij neerslag zink oplost in het regenwater. Een alternatief is stalen dakgoten.

- Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.
- Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.
- Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.
- Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

6.9.2 Duurzame energie

Eén van de meest ambitieuze doelstellingen is om de CO₂-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Ook wordt in 2025 gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving.

Om een substantiële bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Dit warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Daarbij wordt als warmtebron gebruik gemaakt van industriële restwarmte. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikas-effect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x). Dankzij de in 2007 doorgevoerde aanpassing van de bouwverordening wordt aansluiting op het warmtedistributienet bevorderd. Indien ter plaatse een warmtedistributienet aanwezig is, dan dient een te bouwen bouwwerk te worden aangesloten op dat net. Dit is aan de orde als het bouwwerk minder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding ligt, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

De gemeente bevordert het opwekken van duurzame energie in de gebouwde omgeving. Kleine windmolens ('urban wind') en fotovoltaïsche zonnepanelen (PV) zijn nu nog niet concurrerend met netstroom, maar dat wordt in de nabije toekomst wel verwacht. Naast bovengenoemde maatregelen moeten nieuw op te richten gebouwen of gebouwen die gerenoveerd worden daarom wat betreft daklast ook geschikt zijn voor het (na)plaatsen van zonnepanelen, zonneboiler of een groen dak. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam dient bij het ontwerp van gebouwen rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen principes en de energieprestatie eisen. Zo is het reeds langer het verplicht om een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in de dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning.

6.9.3 Groene daken

De gemeente Rotterdam stimuleert de aanleg van groene daken in Rotterdam. Zo is er een aantrekkelijke subsidie voor huiseigenaren en heeft de stad inmiddels een aantal gemeentelijke gebouwen voorzien van een groen dak.

Wanneer groene daken op grote schaal worden toegepast dragen ze bij aan een duurzame en gezonde stad. Groene daken vangen regenwater op en voeren het vertraagd af. Hierdoor wordt het riool minder belast als het hard regent. Groene daken nemen stofdeeltjes op uit de atmosfeer en vormen zo een buffer tegen luchtvervuiling. Daarmee leveren groene daken een bijdrage aan de vermindering van CO₂-uitstoot. Een beplant dak isoleert het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in huis. Bovendien stralen groene daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het ook een gunstige invloed heeft op de omgevingstemperatuur. En natuurlijk wordt de stad groener, waardoor er meer kansen komen voor flora en fauna en de leefbaarheid wordt verbeterd.

Hoofdstuk 7 Handhaving

Bouwen en gebruik van bouwwerken en/of erven in strijd met de gebruiksvoorschriften van het ter plaatse geldende planologische regime komt voor. In veel gevallen is dat strijdig gebruik (waaronder ook bouwen wordt verstaan) voor de overheid niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden op basis van de (gebruiks)voorschriften van dat plan.

Bij de huidige aanpak (handhavingsbeleidsplan toezicht gebouwen uit 2009) wordt eerst gekeken of het gebruik kan worden gelegaliseerd (met het aanvragen van een omgevingsvergunning). Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding. De dwangsom wordt bij besluit opgelegd.

Inspectieprioriteiten:

- Onderzoek of gebruik in strijd is met het vigerende bestemmingsplan
- Onderzoek of gebruik gelegaliseerd kan worden (vergunningtraject)
- Beoordelen of handhavend moet worden opgetreden

Vervolgbehandeling:

- Legalisering (vergunningtraject)
- Handhavingsbesluit (opleggen van een last onder dwangsom).

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

De planologische ontwikkelingen/ mogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente financieel neutraal te realiseren. De ontwikkellocatie Hefkwartier waarbinnen de realisatie van nieuwbouwwoningen wordt voorzien is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Voor de ontwikkellocatie is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Naast de ontwikkellocatie Hefkwartier betreffen de planologische mogelijkheden bestemmingsverruiming, waardoor er geen bouwplannen/ontwikkelingen op financiële haalbaarheid getoetst kunnen worden. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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. GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie Ruimte en Milieu (via e-formulier);
2. waterschap Hollandse Delta;
3. BOOR, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam;
4. VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
5. SRR, StadsRegio Rotterdam;
6. Tennet, Zuid-Holland, beheerder hoogspanningsnet;
7. Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
8. K.P.N. Telecom;
9. N.V. Nederlandse Gasunie;
10. Ministerie Infrastructuur en Milieu;
11. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen;
12. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
13. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
14. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
15. Rijksluchtvaardienst;
16. Luchtverkeersleiding Nederland;
17. Deltalinqs;
18. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
19. Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
20. Prorail.

Een reactie is ontvangen van:

9.1 GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie Ruimte en Milieu

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland laten weten dat het concept ontwerpbestemmingsplan Kop van Feijenoord in overeenstemming is met de provinciale Visie ruimte en mobiliteit en de verordening ruimte 2014.

Commentaar

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

9.2 waterschap Hollandse Delta

Het concept ontwerpbestemmingsplan geeft met betrekking tot de taken van het waterschap geen reden tot het maken van opmerkingen

Commentaar

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

9.3 VRR, Veiligheidsregio Rotterdam

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

VRR geeft aan dat voor het beoordelen van het ruimtelijk plan het college van B&W een gemotiveerde

afweging dient te maken tussen de overwegingen met betrekking tot externe veiligheid en de toegevoegde waarde van het ruimtelijk plan. Graag verneemt de VRR het besluit van B&W met betrekking tot de onderstaande adviespunten.

Ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid kunnen de onderstaande maatregelen geborgd worden binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening.

9.3.1 Ontwikkelingen binnen 25 meter vanuit de oever van de Nieuwe Maas niet mogelijk maken

De VRR vraagt geen herontwikkelingen mogelijk te maken binnen 25 meter vanuit de oever (de 35 kW/m² contour) van de Nieuwe Maas, tenzij deze zodanig geconstrueerd zijn dat aanwezige personen er veilig kunnen schuilen of voldoende tijd en gelegenheid hebben om veilig te vluchten.

Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar de Nieuwe Maas gedacht worden aan blinde gevels/daken of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en /of glasoppervlakken die gericht zijn naar de Nieuwe Maas behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventietoets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel/dak.

Commentaar

De veiligheidszone van 25 meter vanaf de oever (m.b.t. een plasbrand op de rivier) geldt alleen voor de Nieuwe Maas zelf en niet voor de daarmee in verbinding staande havens. Voor de punt van het Unilever-terrein is het een interpretatie of het hier wel of niet om de oever van de Nieuwe Maas gaat. Er is voor gekozen om deze punt niet als onderdeel van de oever van de Nieuwe Maas te zien. Vanwege de puntvorm is het (evenals bij insteekhavens), gezien de stroming in de rivier, niet goed denkbaar dat zich hier een plasbrand-scenario zal kunnen voordoen. Daarom heeft het advies van de VRR naar oordeel van de gemeente geen betrekking op dit bestemmingsplan.

9.3.2 Ontwikkelingen binnen 40 meter vanuit de oever van de Nieuwe Maas met goede ontvluchtingsmogelijkheden

De VRR vraagt eventuele herontwikkelingen binnen 40 meter vanuit de oever (de 15 kW/m² contour) zodanig te construeren dat aanwezige personen goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben.

Voor het ontvluchten is het wenselijk minimaal een (nood)uitgang van de Nieuwe Maas af te richten. Als niet veilig gevucht kan worden (omdat de nooduitgang of de vluchtroute buiten het gebouw wordt blootgesteld aan een warmtestraling van meer dan 3 kW/m² dient het gebouw zodanig geconstrueerd te worden dat aanwezige personen er gedurende de plasbrand veilig kunnen schuilen. Hierbij kan gedacht worden aan blinde gevels/daken, het beperken van het glasoppervlak of het inrichten van een schuilruimte binnen het gebouw. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de Nieuwe Maas, behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux >15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventietoets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel/dak.

Commentaar

Voor dit advies geldt hetzelfde als bij 9.3.1.

9.3.3 Ontwikkelingen 30 meter vanuit de buitenste spoorbaan beschermen tegen brand

De VRR vraagt eventuele herontwikkelingen binnen 30 meter vanuit de buitenste spoorbaan (1% letaliteitscontour) van het spoortraject Rotterdam Centraal-Rotterdam Lombardijen zodanig te construeren dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag als gevolg van een plasbrand.

Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar het spoortraject Rotterdam Centraal - Rotterdam Lombardijen gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar het spoortraject Rotterdam Centraal-Rotterdam Lombardijen behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel/dak.

Commentaar

De bebouwing in het plangebied ligt ten minste 50 meter vanaf de buitenste spoorbaan. Dit advies is derhalve niet van toepassing op de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte (her)ontwikkelingen.

9.3.4 Ontwikkelingen 30 meter vanuit de buitenste spoorbaan goede ontvluchtingsmogelijkheden bieden

De VRR vraagt eventuele herontwikkelingen binnen 30 meter vanuit de buitenste spoorbaan (1% letaliteitscontour) van het spoortraject Rotterdam Centraal - Rotterdam Lombardijen zodanig te construeren dat aanwezigen bij een (dreigende) plasbrand goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben.

Voor het ontvluchten is het wenselijk minimaal een (nood)uitgang van het spoortraject Rotterdam Centraal- Rotterdam Lombardijen af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving.

Commentaar

Zie bij 9.3.3.

9.3.5 Zelfredzaamheid vergroten bij ontwikkelingen in geval van toxische wolk

De VRR vraagt eventuele herontwikkelingen binnen 170 meter vanaf de ammoniakkoelinstallatie (1% letaliteitscontour) van Unilever en 120 meter vanuit het hart van het spoortraject Rotterdam Centraal-Rotterdam Lombardijen of de tunnelmond zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden.

Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.

Commentaar

De bestemmingen Woongebied - 1 en Woongebied - 2 zijn binnen de 1% letaliteitscontouren van respectievelijk Unilever en het spoor gelegen. Het wordt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk geacht dat de nieuwe woningen die doot deze bestemmingen mogelijk worden gemaakt worden gerealiseerd conform het advies van de VRR. Daarom is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat de deuren, ramen en ventilatieopeningen van deze woningen afsluitbaar dienen te zijn en dat het luchtverversingssysteem uitgeschakeld moet kunnen worden.

9.3.6 Binnen 250 meter vanuit het hart van de spoorbaan/de tunnelmond geen zeer kwetsbare bestemmingen

De VRR vraagt binnen 250 meter vanuit het hart van de spoorbaan/de tunnelmond (100% letaliteitcontour) van het spoortraject Rotterdam Centraal-Rotterdam Lombardijen geen herontwikkeling van zeer kwetsbare bestemmingen, waarbij veel mensen in de buitenlucht verblijven, mogelijk maken.

Commentaar

Bestemmingen waarbij grote groepen mensen in de buitenlucht verblijven (zoals sportcomplexen) zijn zeer kwetsbaar bij een calamiteit met toxische stoffen. Binnen het plangebied zijn dergelijke bestemmingen niet aanwezig of mogelijk.

9.3.7 Binnen 750 meter vanuit het hart van de spoorbaan/de tunnelmond mogelijkheid bieden om te schuilen

De VRR vraagt eventuele herontwikkelingen van zeer kwetsbare bestemmingen, waarbij veel mensen in de buitenlucht verblijven, binnen 750 meter vanuit het hart van de spoorbaan/de tunnelmond van het spoortraject Rotterdam Centraal-Rotterdam Lombardijen, zodanig in te richten dat aanwezigen de mogelijkheid hebben om te schuilen.

Objecten waarvan deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden, zijn geschikt om enkele uren in te schuilen.

Commentaar

Zie bij paragraaf 9.3.6

9.3.8 Voorlichting en instructie

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Commentaar

Dit advies valt niet binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening en kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

9.4 Participatie

Bewoners en geïnteresseerden worden in de bestemmingsplanprocedure geïnformeerd via de website van de gemeente Rotterdam.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal een ieder gedurende zes weken, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

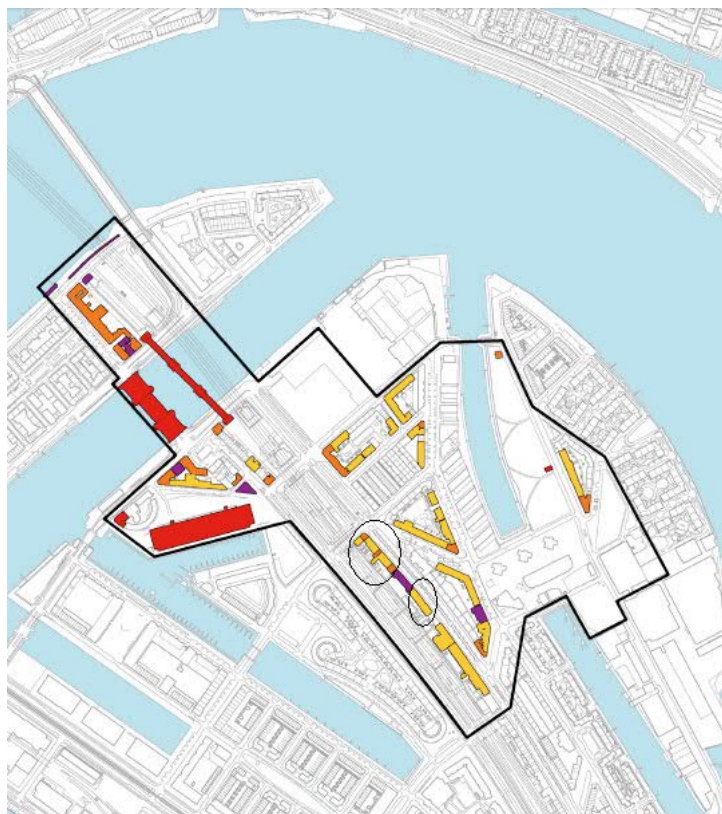
Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar een ieder vragen kan stellen met betrekking tot het terinzageliggende ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1 Cultuurhistorische waarden op kaart

Cultuurhistorische Waarden Kop van Feijenoord in kaart

Waardekaart bebouwing Kop van Feijenoord



Legenda

- rijksmonumenten
- toekomstig gemeentelijke monumenten
- beeldbepalende panden
- beeldondersteunende wanden
- recente sloop panden Oranjeboomstraat

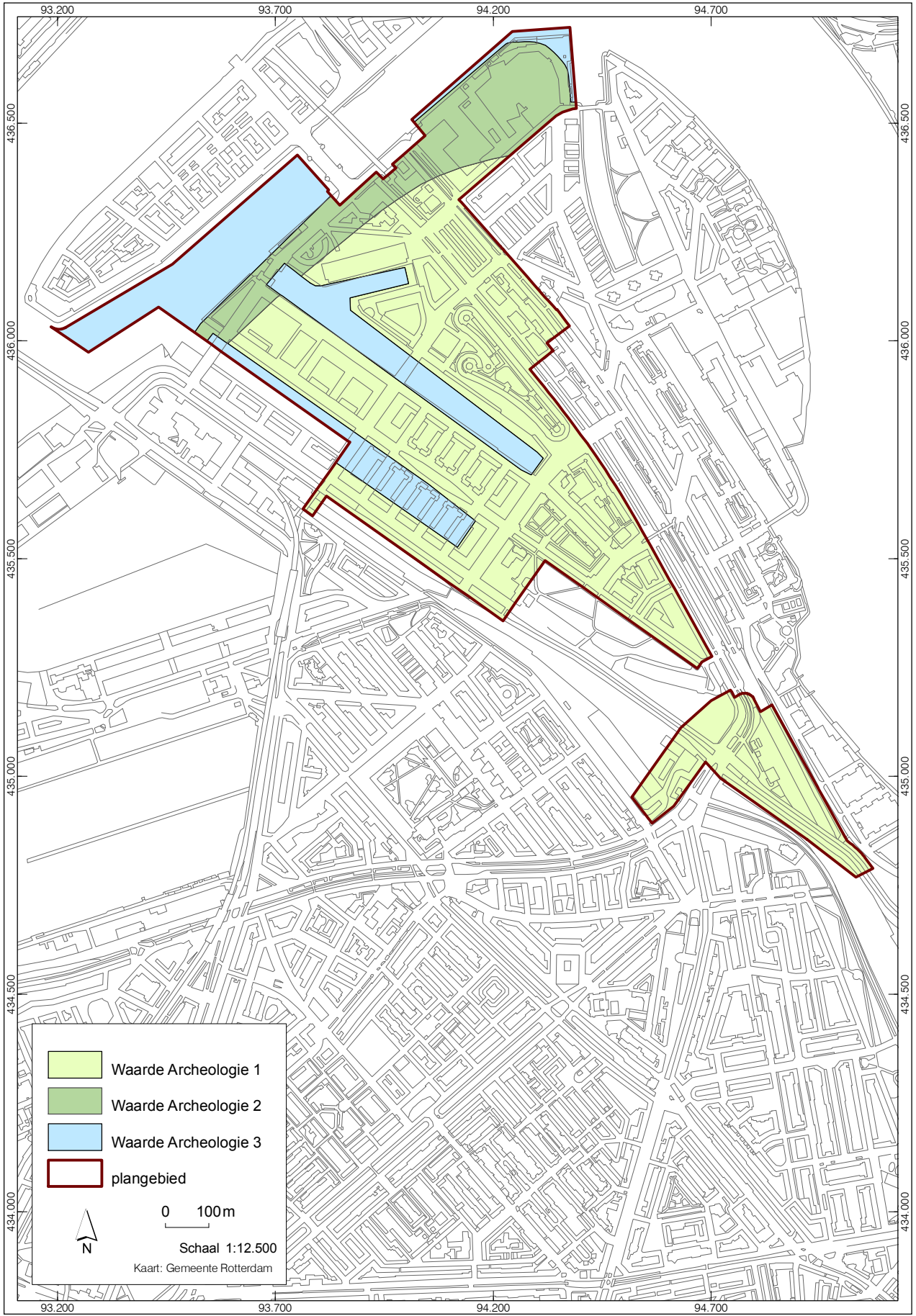
Waardekaart structuren Feijenoord



Legenda

- kades
- lange lijnen
- dwarslijnen

Bijlage 2 Archeologie verwachting



Bestemmingsplan BP259 Kop van Feijenoord. Plankaart archeologie.

Bijlage 3 Besluit hogere waarden



Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl
Contactpersoon: W. Piersma
Afdeling: DCMR
Telefoon: (010) 246 8067
Fax: (010) 246 82 83
E-mail: info@dcmr.nl

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Bestemmingsplan Kop van Feijenoord

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 22084774
Zaaknummer:

Bijlage(n):

Datum: 7 april 2016

1. Aanleiding

In verband met het bestemmingsplan Kop van Feijenoord dienen hogere waarden te worden vastgesteld voor drie locaties met nieuwe woningen en zes locaties waar in de bestaande bebouwing wonen wordt mogelijk gemaakt. De locaties zijn aangeduid op een kaart die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

2. Onderzoek

Het besluit is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam van 25 juni 2014, kenmerk 100008814/20140003.

In het onderzoek is berekend wat de geluidbelasting is van wegverkeer en spoorwegverkeer. Aan de geluidnormen voor industrielawaai 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 scheepvaart en wegverkeer op 30 km/u wegen.

Het akoestisch onderzoek ligt bij dit besluit ter inzage.

Uit het rapport blijkt dat de geluidbelasting bij negen van 11 onderzochte locaties 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 een van de onderzochte locaties is de geluidbelasting als gevolg van spoorwegverkeer hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend. Hier wordt een dove gevel toegepast.



3. Overweging

Het akoestisch rapport voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en geeft voldoende informatie over de akoestische situatie. In het rapport wordt een motivering gegeven voor de aangevraagde hogere waarden. Deze staat hieronder 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 voor woningen mag niet hoger zijn dan 63 dB.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen zijn vermindering van (vracht)verkeer, snelheidsverlaging en toepassing van stillere wegdekken. Vanwege de functie van de wegen in het plangebied in de omgeving, is een vermindering van het (vracht)verkeer of snelheidsverlaging naar 30 km/u verkeerskundig niet gewenst. Enkele wegen, te weten Laan op Zuid en Rosestraat zijn al voorzien van stille wegdekken. Op de overige wegen is vanwege kruisingen en bochten stiller asfalt op veel plaatsen slechts beperkt mogelijk en daardoor niet effectief om de geluidbelasting onder te toelaatbare waarde te brengen.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn vergroting van de afstand en afscherpende voorzieningen. Afstandsvergroting of afscherming is door de beperkte beschikbare ruimte en de bestaande bebouwing niet mogelijk.

Spoorwegverkeer

De ten hoogste toelaatbare voor woningen is 55 dB. Een te verlenen hogere waarde mag voor woningen niet hoger zijn dan 68 dB.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen aan het spoor zijn een stillere bovenbouw, raildempers en akoestisch slijpen van rails. Het toepassen van maatregelen is aan de spoorbeheerder.

Overdrachtsmaatregelen

Gezien de beperkte omvang van locatie 3 is de verhoging van de bestaande geluidschermen financieel niet doelmatig.

Gevelmaatregelen

Omdat het treffen van maatregelen niet afdoende is om te kunnen voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder, zullen voorzieningen aan de gevel worden getroffen. Met deze gevelmaatregelen moet worden voldaan aan de vereiste binnenwaarde in de woning. Gevelmaatregelen worden technisch en financieel uitvoerbaar geacht.



Cumulatie van geluid

Volgens de Wet geluidhinder mag cumulatie van geluid van de wettelijke bronnen niet leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting.

Op locatie 3 is sprake van overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van wegverkeer en spoorwegverkeer. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt hier 67 dB. Ter plaatse wordt vanwege de geluidbelasting door spoorwegverkeer een dove gevel toegepast.

Geluidluwe gevel en buitenruimte

Volgens het ontheffingsbeleid dient iedere 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 een geluidluwe gevel en, indien van toepassing een geluidluwe buitenruimte aanwezig.

Dove gevel

Op locatie 3 is de geluidbelasting als gevolg van spoorwegverkeer 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 bij dit besluit de voorwaarde opgenomen dat geen dove gevel hoeft te worden toegepast als aangetoond wordt dat aan de Wet geluidhinder en het ontheffingsbeleid kan worden voldaan.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen kunnen voor het bestemmingsplan Kop van Feijenoord onder voorwaarden hogere waarden als gevolg van wegverkeer en spoorwegverkeer worden verleend.

4. Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5. Besluit

Gelet op artikel 83, 107 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten burgemeester en wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Kop van Feijenoord de hogere waarden vanwege wegverkeer en spoorwegverkeer onder de navolgende voorwaarden als volgt vast te stellen:

1. Geluidluwe gevel:

De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en, indien van toepassing, over een geluidluwe buitenruimte.

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.



3. Andere voorwaarden:

Op locatie 3 waar de berekende geluidbelasting hoger is dan de waarde waarvoor een hogere waarde kan worden verleend, dient een dove gevel te worden toegepast of moet door middel van een nader akoestisch onderzoek worden aangetoond dat met maatregelen de geluidbelasting van 68 dB niet wordt overschreden.

Vast te stellen hogere waarden:

Voor rekenpunten, rekenhoogte en locaties: zie het akoestisch rapport.

Wegverkeer

Zoneplichtige weg: Stieltjesstraat					
Locatie/ kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Rekenhoogte (m)	Hogere waarde (dB)	
<u>Locaties 1 en 2</u>					
RTD05 Q 6528 G 0	Wonen: totaal max. 400 woningen	01.02	13,5 - 22,5	49	
RTD05 Q 6527 G 0		02.01	7,5 - 28,5	49	
		02.02	1,5	50	
				4,5	51
				7,5 - 28,5	52
		02.03	1,5	50	
				4,5 - 7,5	51
				10,5 - 22,5	52
				25,5 - 28,5	51
		02.04	1,5	53	
				7,5 - 28,5	54
		02.10	1,5 - 7,5	49	
			10,5 - 28,5	50	
	02.11	16,5 - 22,5	49		
	02.12	22,5	49		
<u>Locatie 7</u>					
Stieltjesstraat 2-16	Wonen: bouwlaag 1	07.03	1,5	56	
RTD05 Q 4601 G 0		07.04; 07.05	1,5	59	
RTD05 Q 1544 G 0		07.06	1,5	60	
RTD05 Q 1739 G 0		07.07	1,5	57	
RTD05 Q 1740 G 0					
RTD05 Q 1416 G 0					
RTD05 Q 1415 G 0					
RTD05 Q 4209 G 0					
RTD05 Q 4208 G 0					
Stieltjesplein 3-19	Wonen: bouwlaag 1	07.08	1,5	54	
RTD05 Q 4602 G 0		07.09	1,5	52	
RTD05 Q 5315 G 0		07.10; 07.11	1,5	53	
RTD05 Q 1609 G 0					
RTD05 Q 6224 G 0					
RTD05 Q 6225 G 0					
<u>Locatie 8</u>					
Halfgrond 1	Wonen: bouwlaag 1 en 2	08.01;	1,5 - 4,5	59	
RTD05 Q 6378 G 0		08.02; 08.03			
		08.04	1,5	55	
			4,5	56	
		08.05	1,5	53	
			4,5	54	
		08.06	1,5	51	
		4,5	52		



Locatie 9 Stieltjesstraat 34 RTD05 Q 6422 G 0	Wonen: alle bouwlagen	09.01	1,5	49
			5,5 - 16,5	51
			19,5 - 22,5	50
		09.02	1,5	51
			5,5 - 19,5	52
			22,5	51
		09.03	1,5	53
			5,5 - 9,5	54
			13,5 - 22,5	53
		09.04; 09.05; 09.06	1,5 - 9,5	59
			13,5 - 19,5	58
			22,5	57

Zoneplichtige weg: Oranjeboomstraat

Locatie/ kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Rekenhoogte (m)	Hogere waarde (dB)
Locaties 1 en 2 RTD05 Q 6528 G 0 RTD05 Q 6527 G 0	Wonen: totaal max. 400 woningen	02.01	1,5	57
			4,5 - 19,5	59
			22,5 - 28,5	58
		02.02	1,5	57
			4,5 - 25,5	58
			28,5	57
		02.03	4,5 - 22,5	49
		02.09	28,8	54
		02.26	1,5	57
			4,5 - 19,5	58
			22,5	57
		02.27; 02.28; 02.29	1,5	58
4,5 - 22,5	59			

Zoneplichtige weg: Roentgenstraat

Locatie/ kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Rekenhoogte (m)	Hogere waarde (dB)
Locaties 1 en 2 RTD05 Q 6528 G 0 RTD05 Q 6527 G 0	Wonen: totaal max. 400 woningen	02.25	1,5	49
			4,5 - 22,5	50
		02.26	1,5	49
			4,5 - 22,5	51
Locatie 5 Rosestraat 123 RTD05 Q 4075 G 0	Wonen: alle bouwlagen	05.08	5,5	49
			1,5	50
		05.09	5,5 - 11,5	52

Zoneplichtige weg: Rosestraat

Locatie/ kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Rekenhoogte (m)	Hogere waarde (dB)
Locatie 3 Rosestraat 1025-1035 RTD05 Q 5792 G 0 Rijtuigweg 163 RTD05 Q 5793 G 0	Wonen: totaal max. 75 woningen	03.01	1,5 - 16,5	57
			03.02	1,5
		03.03	4,5 - 10,5	58
			13,5 - 16,5	57
			1,5 - 16,5	59
		03.04	1,5	55



Locatie 5 Rosestraat 123 RTD05 Q 4075 G 0	Wonen: alle bouwlagen	03.05	4,5 - 16,5 1,5	56 52	
		03.06	4,5 - 16,5	53	
			4,5	49	
		03.19	7,5 - 16,5	50	
			13,5 - 16,5	52	
		05.01	1,5	50	
			5,5	51	
			8,5 - 11,5	52	
			05.02	5,5	49
			05.07	8,5 - 11,5	50
05.08	1,5	49			
	5,5 - 11,5	50			
	1,5	50			
05.09	11,5	53			
Locatie 6 Rosestraat 91 RTD05 Q 6079 G 0	Wonen: alle bouwlagen	06.11	8,5	49	
		06.12	8,5	49	
		06.13	5,5	49	
			8,5	50	

Zoneplichtige weg: Koninginnebrug						
Locatie/ kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Rekenhoogte (m)	Hogere waarde (dB)		
Locatie 7 Stieltjesstraat 2-16 RTD05 Q 4601 G 0 RTD05 Q 1544 G 0 RTD05 Q 1739 G 0 RTD05 Q 1740 G 0 RTD05 Q 1416 G 0 RTD05 Q 1415 G 0 RTD05 Q 4209 G 0 RTD05 Q 4208 G 0 Stieltjesplein 3-19 RTD05 Q 4602 G 0 RTD05 Q 5315 G 0 RTD05 Q 1609 G 0 RTD05 Q 6224 G 0 RTD05 Q 6225 G 0	Wonen: bouwlaag 1	07.04	1,5	50		
		07.05	1,5	51		
		07.06	1,5	54		
		07.07	1,5	55		
	Wonen: bouwlaag 1	07.08	1,5	52		
		07.09	1,5	51		
		07.10	1,5	53		
		07.11	1,5	51		
		Locatie 8 Halfgrond 1 RTD05 Q 6378 G 0	Wonen: bouwlaag 1 en 2	08.04; 08.05	1,5 - 4,5	49

Zoneplichtige weg: Laan op Zuid incl. trambaan				
Locatie/ kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Rekenhoogte (m)	Hogere waarde (dB)
Locatie 11 Lodewijk Pincoffsweg 486-568 RTD05 Q 5931 G 0	Wonen: bouwlaag 1 en 2	11.01	1,5	54
		11.02	4,5	55
			1,5	49
			4,5	50



Railverkeer

Zoneplichtige spoorweg: Rotterdam - Barendrecht				
Locatie/ kadastraal	Bestemming	Rekenpunt	Rekenhoogte (m)	Hogere waarde (dB)
Locatie 3 Rosestraat 1025-1035 RTD05 Q 5792 G 0 Rijtuigweg 163 RTD05 Q 5793 G 0	Wonen: totaal max. 75 woningen	03.01; 03.02; 03.03	1,5 4,5 7,5 10,5-16,5	60 63 68 dove gevel*
		03.04	1,5 4,5 7,5 10,5 13,5 16,5	58 61 64 65 66 67
		03.05	1,5 4,5 7,5 10,5 13,5 16,5	57 58 61 63 64 65
		03.06	1,5 4,5 7,5 10,5 13,5 16,5	56 57 58 60 61 62
		03.07	10,5 13,5 16,5	57 58 59
		03.13	16,5	57
		03.14	16,5	56
		03.15	16,5	60
		03.16	16,5	59
		03.18	13,5 16,5	65 67
		03.19	13,5 16,5	67 68

* De gevel moet als dove gevel worden uitgevoerd. Of door middel van een nader akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat met maatregelen de geluidbelasting van 68 dB niet wordt overschreden.

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 burgemeester en wethouders van Rotterdam,
namens dezen,

drs. E.S.F. Klep
Directeur Stedelijke Inrichting



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;
- 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. Voor nadere informatie zie www.raadvanstate.nl of telefoon 070 4264426.

Bijlagen

- Globale ligging ontwikkellocaties in bestemmingsplan Kop van Feijenoord
- Akoestisch onderzoek van het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam van 25 juni 2014, kenmerk: 100008814/20140003.

Afschrift

Er zijn geen afschriften verzonden.



Bijlage: Globale ligging van ontwikkellocaties in bestemmingsplan Kop van Feijenoord



Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan **Kop van Feijenoord** met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1064KopvFeijenrd- van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

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 erfgrens 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.

1.11 Bedrijven

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

1.12 Belwinkel

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

1.13 Bestaand

a. Onder bestaande bebouwing wordt verstaan bebouwing die op het tijdstip van

de inwerkingtreding dit bestemmingsplan aanwezig is en in overeenstemming is met het voorheen geldende bestemmingsplan of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning;

- b. Onder bestaand gebruik wordt verstaan het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en in overeenstemming is met het voorheen geldende bestemmingsplan dan wel krachtens een (omgevings)vergunning is toegestaan.

1.14 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.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bouwaanduidingen

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

1.18 Bouwen

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

1.19 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.20 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, 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.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 2010, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.24 Bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 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.

1.27 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.28 Bijgebouw

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

1.29 Cultuur en ontspanning

Voorzieningen op het gebied van cultuur, spel en ontspanning, zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, museum, wellness, speelautomatenhal, theater en bioscoop.

1.30 Dakterras

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

1.31 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.

1.32 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.36 Gebouw

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

1.37 Geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

1.38 Hoofdgebouw

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

1.39 Horeca

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

1.40 Hotel

Het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.41 Kap

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

1.42 Kantoren

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

1.43 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.44 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.

1.45 Maatschappelijk

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

1.46 Milieudeskundige

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

1.47 Monumentenwet

De Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.48 NAP

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

1.49 Terras

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

1.50 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

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

1.51 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).

1.52 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, openbaar water, alsmede ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van de zogenaamde brandpaden voor de achterontsluiting van tuinen voor langzaam verkeer.

1.53 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.54 Overige objecten

- a. een sporthal of een zwembad;
- b. een weidewinkel;
- c. een hotel, een kantoor- of bedrijfsgebouw, niet vallend onder de categorie bijzondere objecten;
- d. een schuur, opslagplaats, dierenverblijf, zomerhuisje, kas, weg en dergelijke;
- e. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.55 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.56 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.

1.57 Publieke dienstverlening

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

1.58 Rijbaan

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

1.59 Rijstrook

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

1.60 Seksinrichting

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

1.61 Souterrain

Een gebruiksruimte in een gebouw welke zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.62 Sport

Sportieve voorzieningen, zoals een fitnesscentrum, sportcentrum.

1.63 Straatmeubilair

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

1.64 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.65 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.66 Water

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

1.67 Wet geluidhinder

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

1.68 Wet ruimtelijke ordening

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

1.69 Woningwet

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

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. een productie-inrichting, waarvan het productieproces gepaard gaat met de verwerking van plantaardige en óf dierlijke oliën en vetten en/of daarmee naar hun aard gelijk te stellen stoffen, dan wel waarvan het vorenbedoelde productieproces door omschakeling, bijsturing of aanpassing (gebaseerd op gewijzigde marktverhoudingen en/of verbeterde productiemethoden) zodanig wordt gewijzigd waarbij de bestaande afwijkingen ten opzichte van sublid 3.1a niet worden vergroot;
- c. met het daarbij behorende erf en opslag- en werkterrein, met inbegrip van de tot deze bedrijven behorende kantoren (bedrijfsgebonden), met de daarbij behorende onsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor zelfstandige kantoren;
- e. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- f. dakterrassen;
- g. bouwwerken ten dienste van de geleiding van schepen, zoals lichtopstanden en bakens;
- h. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- i. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3', is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemmingen mede van toepassing.

3.2.3 Bouwpercentage

Het maximum bebouwingspercentage voor gebouwen bedraagt 90%.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 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 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Cultuur en ontspanning;
- b. dakterrassen;
- c. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor Cultuur en ontspanning bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde functies, zoals zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, museum, congreszaal, wellness.

4.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede bestemd zijn voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "wonen", wonen op de begane grond is toegestaan;
- b. dakterrassen;

en uitsluitend op de begane grond:

- c. cultuur en ontspanning;
- d. sport;
- e. maatschappelijke voorzieningen, die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1.37 van deze regels; met dien verstande dat een kinderdagverblijf op de Laan van Zuid 908 is toegestaan;
- f. kantoren, met dien verstande dat op Stieltjesstraat 1 kantoren tevens op de eerste verdieping zijn toegestaan;
- g. dienstverlening;
- h. bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- i. horeca is toegestaan op de volgende adressen: Stieltjesstraat 2, 16, 40, 210, Rosestraat 2, Vuurplaat 91/93, Cargodoorskade 107, Laan op Zuid 978/980/982 en Laan op Zuid 986;
- j. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" tevens voor:
 - 1. ter plaatse van het adres Stieltjesplein 7 t/m 19 uitsluitend detailhandel in scooters- en motoren, uitsluitend op de begane grond;
 - 2. ter plaatse van het adres Stieltjesstraat 10 uitsluitend detailhandel in gemakartikelen en in rookartikelen, uitsluitend op de begane grond;
- k. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
- l. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- m. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- n. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- o. 'Waarde - Cultuurhistorie' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Algemeen*

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

5.2.2 *Medebestemming*

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie' is voor het bouwen het bepaalde terzake in e genoemde bestemmingen mede van toepassing.

5.2.3 *Bebouwingsnormen*

- a. Kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.
- b. Bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.
- c. De binnenwaarde van een nieuwe woning in een bestaand gebouw mag maximaal 38 dB bedragen.
- d. Ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - overkraging" is de bestaande overkraging verplicht.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 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.

5.3.2 Toegestane bedrijven

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

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Toegestane bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 en 5.3.2 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.

5.4.2 Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 ter zake van het toestaan van horeca, indien:

- a. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de horeca niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de horeca past in het Horecagebiedsplan van de gemeente Rotterdam zoals dat van toepassing is ten tijde van de aanvraag.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- b. dakterrassen;

en uitsluitend op de begane grond:

- c. bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- d. kantoren, met dien verstande dat de bestaande kantoren op de verdiepingen in het Entrepotgebouw, die aanwezig zijn vanaf het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tevens zijn toegestaan;
- e. maatschappelijke voorzieningen, die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. sport;
- h. detailhandel;
- i. dienstverlening;
- j. horeca is toegestaan op de volgende adressen: Factorij 54, Vuurplaat 246, Vuurplaat 469. Tevens is horeca toegestaan in het Entrepotgebouw op de begane grond (Vijf Werelddelen);
- k. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
- l. 'Waarde - Archeologie 1', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 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.

6.2.3 Bebouwingsnormen

- a. Kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.
- b. Bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" is de bestaande onderdoorgang verplicht.
- d. Ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - overkraging" is de bestaande overkraging verplicht.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 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.

6.3.2 Toegestane bedrijven

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

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Toegestane bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2 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.

6.4.2 Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 ter zake van het toestaan van horeca, indien:

- a. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de horeca niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de horeca past in het Horecagebiedsplan van de gemeente Rotterdam zoals dat van toepassing is ten tijde van de aanvraag.

Artikel 7 Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- d. maatschappelijke voorzieningen, die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels;
- e. cultuur en ontspanning;
- f. sport;
- g. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- h. hotel en horeca op het adres Stieltjesstraat 34 (hotel Pincoffs);
- i. dakterrassen;
- j. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
- k. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- l. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- m. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- n. 'Waarde - Cultuurhistorie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemmingen mede van toepassing.

7.2.3 Bebouwingsnormen

- a. Kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.
- b. Bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.
- c. De binnenwaarde van een nieuwe woning in een bestaand gebouw mag maximaal 38 dB bedragen.
- d. Ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" is de bestaande onderdoorgang verplicht.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 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.

7.3.2 *Toegestane bedrijven*

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

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 *Toegestane bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.1 en 7.3.2 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.

7.4.2 *Horeca*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 ter zake van het toestaan van horeca, indien:

- a. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de horeca niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de horeca past in het Horecagebiedsplan van de gemeente Rotterdam zoals dat van toepassing is ten tijde van de aanvraag.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- d. 'Waarde - Archeologie 1', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- 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;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³.

8.2.2 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.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf;
- b. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. 'Waarde - Cultuurhistorie' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie', is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemmingen mede van toepassing.

9.2.3 Bebouwingsnormen

- a. indien op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. bestaande bergingen zijn toegestaan, waarbij de bestaande maatvoering als maximum maatvoering geldt;
- c. speeltoestellen zijn toegestaan, waarbij de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 10 Sport - Sport- en speelterrein

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Sport- en speelterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden en speelterreinen, met bijbehorende bebouwing en erf;
- b. 'Waarde - Archeologie 1', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport - Sport- en speelterrein' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals lichtmasten, vlaggenmasten en tribunes, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2.3.

10.2.2 Medebestemming

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

10.2.3 Bebouwingsnormen

- a. ter plaatse van de gronden gelegen tussen de woningen aan de Louis Pregerkade en de Louis Vorstkade alsmede de gronden nabij het gebouw "de Peperklip" zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- b. ter plaatse van de gronden anders dan genoemd onder a, gelegen langs de Rosestraat, op de spoortunnel, zijn de hierna te noemen bouwwerken toegestaan, waarbij geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 3%:
 1. tribunes, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
 2. lichtmasten, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behoudens erfafscheidingen, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter;
 3. erfafscheidingen, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten;
- d. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- e. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- f. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' 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, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen als bedoeld in het eerste lid, onder c.

11.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3', is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemmingen mede van toepassing.

11.2.3 Bebouwingsnormen

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloemiveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. 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;
- e. aanbouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- f. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- g. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- h. erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter.

Artikel 12 Verkeer - Erf

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Erf' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfafscheidingen e.d.
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

12.2.2 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.

Artikel 13 Verkeer - Garagebox

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor huishoudelijke berging;
- b. dakterrassen;
- c. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3', is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemmingen mede van toepassing.

13.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 3 meter.

Artikel 14 Verkeer - Parkeergarage

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een parkeergarage (al dan niet ondergronds) met bijbehorende bergingen en dakterrassen;
- b. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3', is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 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, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- g. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming;
- h. een galerij ten behoeve van het gebouw gelegen aan de Rijksboom 4-90;
- i. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- j. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- k. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- l. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

15.2 Bouwregels

15.2.1 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, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 15.1 onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

15.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterkering' is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemmingen mede van toepassing.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

Artikel 16 Verkeer - Wegverkeer

16.1 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. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming;
- h. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- i. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- j. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- k. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 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, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten, indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

16.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 1', Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 en Waterstaat - Waterkering, is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1 onder a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

Artikel 17 Verkeer - Spoor- en wegverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Spoor- en wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer, met de bijbehorende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- b. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Spoor- en wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. de in lid 17.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals viaducten, bruggen en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, geluidswerende voorzieningen e.d.;
- c. ter plaatse van de aanduiding "brug", is een brug toegestaan.

17.2.2 Medebestemming

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

17.2.3 Bebouwingsnormen

Bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 7 meter met een maximum bebouwingspercentage van 5%.

Artikel 18 Water - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "jachthaven" tevens voor een jachthaven met bijbehorende voorzieningen;
- c. steigers;
- d. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- e. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

18.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 19 Water - 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water, met bijbehorende voorzieningen;
- b. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de voor "Water - 2" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, gemalen e.d.

19.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' is voor het bouwen het bepaalde terzake in de genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, dakterrassen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. dakterrassen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk", zijn tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan op Spoorwegenhaven 174, uitsluitend op de eerste en tweede verdieping;
- d. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- e. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

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

20.2.2 Bouwaanduidingen

- a. Ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" is de bestaande onderdoorgang verplicht.
- b. Ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - overkraging" is de bestaande overkraging verplicht.

20.2.3 Medebestemming

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

20.3 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.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.320.3 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 21 Woongebied - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
 - b. dakterrassen;
- uitsluitend op de begane grond:
- c. bedrijven tot en met categorie 2;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. cultuur en ontspanning;
 - f. sport;
 - g. kantoren, met een maximum van 500m² b.v.o per vestiging.
 - h. 2 horecavestigingen, met een maximum van 200 m² b.v.o per vestiging, met dien verstande dat de horecavestigingen niet zijn toegestaan ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met maatvoering maximum bouwhoogte 17 meter;

overig:

- i. De realisatie van 1 of meerdere verbindingen binnen de bestemming van noord (zijde De Nieuwe Maas) naar Zuid (zijde Roentgenstraat) is verplicht;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. ontsluitingswegen en -paden, plein, groen- en speelvoorzieningen, water en tuin;
- l. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- m. 'Waarde - Archeologie 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

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

21.2.2 Medebestemming

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

21.2.3 Bebouwingsnormen

- a. Niet meer dan 400 woningen zijn toegestaan.
- b. De begane grondvloer van de woningen dient te worden gebouwd op een peil van tenminste 3,60 meter boven NAP.

21.3 Specifieke gebruiksregels

21.3.1 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.

21.3.2 Toegestane bedrijven

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

21.3.3 Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang

Nieuwe vestigingen van scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en van kinderopvang zijn, na de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan, niet toegestaan binnen 50 meter vanaf de rand van de buitenste rijbaan van de Oranjeboomstraat.

21.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.3.1 en 21.3.2 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 22 Woongebied - 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen, tot een maximum van 4.500 m² b.v.o., met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.3.2 en 22.3.3;
- b. wonen, met de bijbehorende ondergrondse en bovengrondse parkeergarage, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.3.2;
- c. dakterrassen;
- d. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- e. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

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

22.2.2 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.

22.2.3 Bebouwingsnormen

- a. Niet meer dan 75 woningen zijn toegestaan.

22.3 Specifieke gebruiksregels

22.3.1 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.

22.3.2 Wonen en maatschappelijke voorzieningen

- a. Maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan tot een maximum van 4.500 m² b.v.o. , met dien verstande dat wonen dan niet is toegestaan.
- b. Indien tot een maximum van 75 woningen worden gerealiseerd dan zijn 400 m² b.v.o. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van Rijtuigweg 163 toegestaan.

22.3.3 Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang

Nieuwe vestigingen van scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en van kinderopvang zijn, na de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan, niet toegestaan binnen 50 meter vanaf de rand van de buitenste rijbaan van de Rosestraat.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

22.4.1 Werken-aan-huisregeling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 1

23.1 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.

23.2 Bouwregels

23.2.1 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 23.3.1.

23.2.2 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.

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

23.3.1 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 23.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m².

23.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. 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 e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

23.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

23.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

23.3.5 *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 24 Waarde - Archeologie 2

24.1 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.

24.2 Bouwregels

24.2.1 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 24.3.1.

24.2.2 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.

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

24.3.1 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 24.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 3,0 meter beneden NAP en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m².

24.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

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

24.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

24.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

24.3.5 *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 25 Waarde - Archeologie 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

25.2 Bouwregels

25.2.1 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 25.3.1.

25.2.2 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.

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

25.3.1 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 25.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m².

25.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. 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 e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

25.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

25.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

25.3.5 *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 26 Waarde - Cultuurhistorie

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

26.2 Bouwregels

In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, geldt:

voor de als 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een kap, voor zover deze kap vanaf de straatzijde zichtbaar is, bij herbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw).

26.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

26.3.1 Verbod

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

26.3.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 26.3.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

26.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

26.3.4 Advies

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

Artikel 27 Waterstaat - Waterkering

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

27.2 Bouwregels

27.2.1 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.

27.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 27.2.1 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.

27.2.3 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.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning volór het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 27.2.1 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.

27.3.2 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.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 28 Anti-dubbeltelregel

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 29 Algemene bouwregels

29.1 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.

29.2 Maximum bouwhoogte

Voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding.

29.3 Souterrain

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

29.4 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

29.5 Dakkapellen

Op een kap / schuine dakvlakken is een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst wordt op het woordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
- b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan;
- c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
 1. voorzien van een plat dak;
 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
 3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
 5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

29.6 Dakterrassen

Indien de maximum bouwhoogte van een gebouw is bereikt, dan is ten behoeve van het realiseren van een dakterras voor de daktoegang op het dak een gebouwde voorziening toegestaan, met een oppervlak van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 2,5 meter. Het hekwerk dient minimaal 1,5 meter uit de dakrand te staan, met een hoogte van maximaal 1,2 meter.

29.7 Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeurswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere waarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

30.2 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, luchtversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 31 voorwaardelijke verplichting over parkeren

31.1 Parkeergelegenheid

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

31.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- b. de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- c. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

31.3 Afwijken van de regels

31.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoeid;
- c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;
- d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

31.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning regels stellen aan de afwijkingmogelijkheden als bedoeld in het vorige lid.

31.4 Vaststellen beleidsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).

Artikel 32 vrijwaringszone - spoor

32.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - spoor" (spoorwegen) mag, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, niet worden gebouwd, behoudens voor gelijkvloerse kruisingen van spoorbanen met wegen, ondergrondse spoorbanen met bijbehorende voorzieningen, resp. spoorbanen op het viaduct ten dienste van het spoorwegverkeer,

32.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.1 voor het bouwen overeenkomstig de in de vrijwaringszone gelegde bestemming(en), mits het belang van het spoorwegverkeer niet wordt geschaad.

32.3 Advies

Alvorens vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de spoorwegbeheerder. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van het spoorwegverkeer.

Artikel 33 wetgevingzone - wijzigingsgebied

33.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Woongebied - 2' wijzigen in de bestemming **'Woongebied -3'**.

33.2 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met de bijbehorende ondergrondse en bovengrondse parkeergarage;
- b. maatschappelijke voorzieningen, met een maximum van 400 m² b.v.o., ter plaatse van Rijtuigweg 163;
- c. dakterrassen;
- d. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- e. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

33.3 Bouwregels

33.3.1 Algemeen

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

33.3.2 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.

33.3.3 Bebouwingsnormen

- a. Niet meer dan 75 woningen zijn toegestaan.
- b. Op de voor 'Woongebied-3' aangewezen gronden gelden de maximale bouwhoogten zoals weergegeven op de bijlagekaart: Hoogtekaart wetgevingzone - wijzigingsgebied behorende bij de regels.

33.4 Specifieke gebruiksregels

33.4.1 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.

33.5 Afwijken van de gebruiksregels

33.5.1 Werken-aan-huisregeling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.4.1 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.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

34.1.1 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.

34.1.2 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 %.

34.1.3 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.

34.2 Overgangsrecht gebruik

34.2.1 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.

34.2.2 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.

34.2.3 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.

34.2.4 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 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kop van Feijenoord'.

Bijlagen

Toelichting (bijlage 1)

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 zonerings- en de bij de zones behorende bedrijfs categorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven 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 gezonde 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 wordt de in bijlage 1 opgenomen lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd.

Bijlage 1 Bedrijvenlijst categorie 1 tm 3.2

SBI-1993	SBI-2008	aan gepast nummer	planner	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
					GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
05	03	-		VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											39
0502	032	0		Vis- en schaaldierkwekerijen											44
0502	032	1		- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven, productiecapaciteit < 1.000 ton/jaar	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1			45
0502	032	2		- visteeltbedrijven, productiecapaciteit < 1.000 ton/jaar	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			46
15	10, 11	-													63
15	10, 11	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											64
151	101, 102	0		Slachterijen en overige vleesverwerking:											65
151	101, 102	1	a	- slachterijen en pluimveeslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1			66
151	101	4		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak > 1000 m ² , productiecapaciteit < 10.000 ton/jaar	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			71
151	101	5		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak <= 1000 m ² , productiecapaciteit < 10.000 ton/jaar	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1			72
151	101	6		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak <= 200 m ² , productiecapaciteit < 10.000 ton/jaar	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1			73
151	101, 102	7	a	- loonslachterijen, productiecapaciteit < 20.000 ton/jaar	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1			74
151	108	8		- vervaardiging snacks en vervaardiging kant-en-klaar-maaltijden met productieoppervlak < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1			76
152	102	0		Visverwerkingsbedrijven:											77
152	102	5		- verwerken anderszins: productieoppervlak <= 1000 m ²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1			83
152	102	6		- verwerken anderszins: productieoppervlak <= 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1			84
1531	1031	0		Aardappelproductenfabrieken:											85
1531	1031	2		- vervaardiging van snacks met productieoppervlak < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1			87
1532, 1533	1032, 1039	0		Groente- en fruitconservenfabrieken, productiecapaciteit < 10.000 ton/jaar:											88
1532, 1533	1032, 1039	1		- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1			89
1532, 1533	1032, 1039	2		- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			90
1532, 1533	1032, 1039	3		- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			91
1551	1051	0		Zuivelproductenfabrieken:											105
1551	1051	3	a	- melkproductenfabrieken verdampingscapaciteit < 25.000 ton/jaar	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1			108
1552	1052	2		- consumptie-ijsfabrieken: productieoppervlak <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			114
1581	1071	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											131
1581	1071	1		- verdampingscapaciteit < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			132
1581	1071	2		- verdampingscapaciteit >= 7.500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2			133
1582	1072			Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2			134
1584	10821	0		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											138
1584	10821	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			141
1584	10821	6		- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: productieoppervlak <= 200 m ² , productiecapaciteit < 15.000 ton/jaar	30	10	30	10	30	2	1 G	1			145
1586	1083	0		Koffiebranderijen en theepakkerijen:											147
1586	1083	2		- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1			149

2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		229
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		230
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	231
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2	2 G	1	B	232
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		233
23	19	-											234
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										235
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30	R 100	3.2	2 G	2	B L	238
24	20	-											242
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										243
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken, productiecapaciteit 20.000 ton/jaar:										271
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	R 50	3.1	2 G	1	B L	272
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		273
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										277
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B L	278
2464	205902		a Fotochemische productenfabrieken, productiecapaciteit < 40.000 ton/jaar	50	10	100	50	R 100	3.2	3 G	2	B L	280
2466	205903	A	Chemische katoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50	R 50	3.1	3 G	2	B	282
25	22	-											287
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										288
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingbedrijven:										290
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		291
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50	R 100	3.2	1 G	2		293
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										294
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		297
26	23	-											298
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										299
261	231	0	Glasfabrieken:										300
261	231	1	- glas en glasproducten, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1	L	301
2615	231		a Glasbewerkingsbedrijven, productiecapaciteit < 8.000 ton/jaar	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		305
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										307
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1	L	308
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	L	309
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										330
2661.2	23612	1	a - productiecapaciteit < 80.000 ton/jaar	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		331
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		334
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										335
2663, 2664	2363, 2364	1	- productiecapaciteit < 100 ton/uur	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		336
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:										338
2665, 2666	2365, 2369	1	- productiecapaciteit < 100 ton/dag	10	50	100	50	R 100	3.2	2 G	2		339
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										342
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: productieoppervlak > 2.000 m²	10	30	100	0	100	3.2	1 G	2		343
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: productieoppervlak <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		344
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50	10	50	3.1	1 G	2		347
2682	2399	C	a Minerale productenfabrieken niet elders genoemd, productiecapaciteit < 80 ton/dag	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2		356

5153.4	46735	6		- algemeen: bedrijf soppervlak <= 200 m ²	0	10	30	0	30	2	1 G	1			609
5154	4674	0		Grth in ijzer- en metaalwaren en v erwarmingsapparatuur:											610
5154	4674	1		- algemeen: bedrijf soppervlak > 2.000 m ²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2			611
5154	4674	2		- algemeen: bedrijf soppervlak < = 2.000 m ²	0	0	30	0	30	2	1 G	1			612
5155.1	46751			Grth in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B		613
5155.2	46752			Grth in kunstmeststof fen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1			614
5156	4676			Grth in ov erige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2			615
5157	4677	0		Autosloperijen: bedrijf sopperv lak > 1000 m ²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		616
5157	4677	1		- autosloperijen: bedrijf sopperv lak <= 1000 m ²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B		617
5157.2/3	4677	0		Overige groothandel in af v al en schroot: bedrijf sopperv lak > 1000 m ²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B		618
5157.2/3	4677	1		- ov erige groothandel in af v al en schroot: bedrijf sopperv lak <= 1000 m ²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B		619
518	466	0		Grth in machines en apparaten:											620
518	466	1		- machines v oor de bouwnijv erheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2			621
518	466	2		- ov erige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1			622
519	466, 469			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1			623
52	47	-													624
52	47	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											625
5261	4791			Postorderbedrijv en	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1			633
527	952			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1			634
55	55	-													635
55	55	-		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											636
5551	5629			Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1			642
5552	562			Cateringbedrijv en	10	0	30 C	10	30	2	1 G/	1			643
60	49	-													644
60	49	-		VERVOER OVER LAND											645
6021.1	493			Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2			649
6022	493			Taxibedrijv en	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			650
6023	493			Touringcarbedrijv en	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1			651
6024	494	0		Goederenwegv eroerbedrijv en (zonder schoonmaken tanks): bedrijf sopperv lak > 1000 m ²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1			652
6024	494	1		- Goederenwegv eroerbedrijv en (zonder schoonmaken tanks) bedrijf sopperv lak <= 1000 m ²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1			653
603	495			Pomp- en compressorstations v an pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B		654
63	52	-													658
63	52	-		DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											659
6311.2	52242	0		Laad-, los- en ov erslagbedrijv en t.b.v. binnenv aart:											670
6311.2	52242	2	a	- stukgoederen, opperv lak te bedrijf < 20 hectare	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B		675
6312	52102, 52109	A		Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2			684
6312	52109	B		Opslaggebouwen (v erhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			685
6321	5221	2		Stalling v an v rachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1			687
64	64	-													693
64	53	-		POST EN TELECOMMUNICATIE											694
641	531, 532			Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			695
642	61	A		Telecommunicatiebedrijv en	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			696
642	61	B0		zendinstallaties:											697
642	61	B1		- LG en MG, zenderv ermogen < 100 kW (bij groter v ermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2			698

642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			699
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouw vergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			700
71	77	-												707
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											708
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1			709
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1			710
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B		711
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2			712
72	62	-												713
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											714
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			715
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1			716
74	73, 74, 77,	-												721
74	73, 74, 77,	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											722
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B		724
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		725
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			727
90	37, 38, 39	-												744
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING											745
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voor bezinktanks:											746
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			751
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1			752
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afvalinzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B		753
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											755
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen) < 50 ton/dag	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L	759
9002.2	382	A5	a - opsmiddeleerugwinning, verwerkingscapaciteit < 40 ton/dag	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L	760
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanofval < 50 ton/dag	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L	763
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:											765
9002.2	382	C3	- belucht verdampingscapaciteit < 20.000 ton/jaar	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B		768

Bijlage 2 Parkeernormen

Bijlage Parkeernormen

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel: voorwaardelijke verplichting over parkeren

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

Begripsbepalingen

1. Parkeerzone A:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. Parkeerzone B:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. Parkeerzone C:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.
4. Sector 1:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. Sector 2:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. Sector 3:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. Sector 4:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

1. Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur.
2. De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m² die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m² of meer.

Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

1. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.
2. De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

Tabel

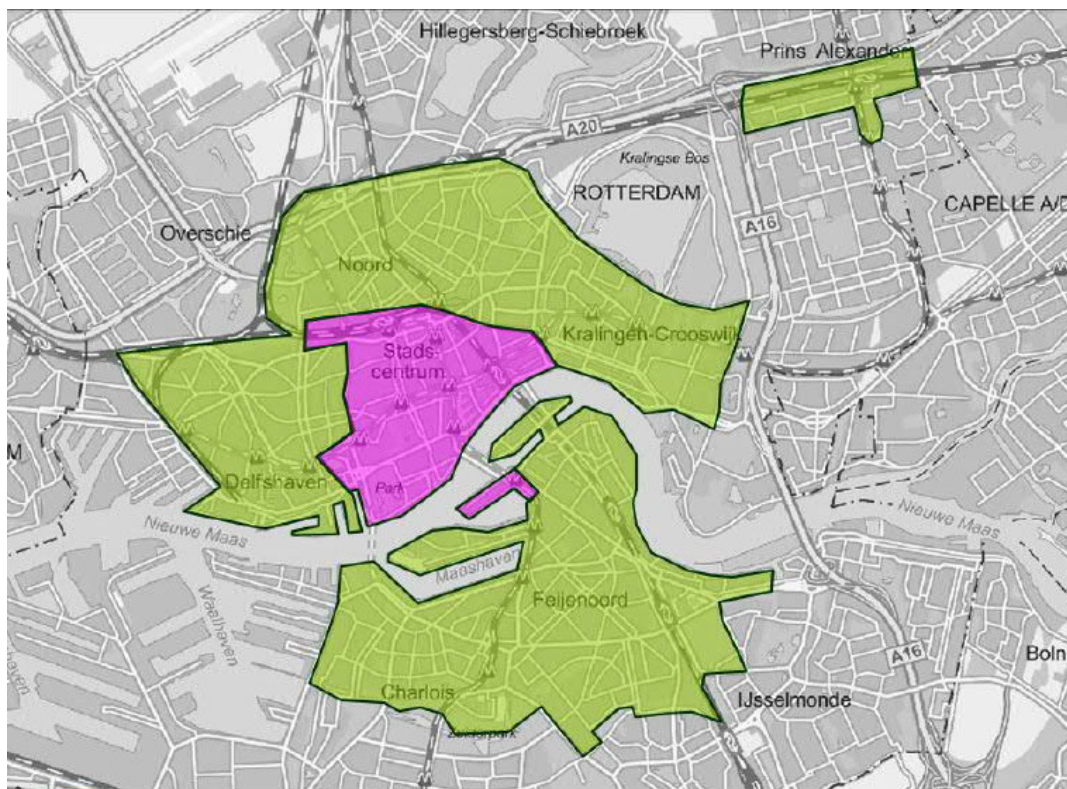
Gebruiksoppervlakte (m2)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 – 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 – 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 – 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120 +	1,2	1,2	1,4	1,8

per 100 m2 bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
werken			
kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
kantoor *	0,76	1,00	1,20
arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)*	0,67	1,20	2,00
arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.) **	0,19	0,30	0,60
Bedrijfsverzamelgebouw *	0,72	0,80	0,80
winkelen			
winkel ***	0,38	2,50	2,50
supermarkt ***	0,38	2,80	3,00
grootschalige detailhandel ***	n.v.t.	4,50	5,50
bouwmarkt/tuincentrum/kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
showroom **	0,26	0,60	1,00
Sport en recreatie			
gymzaal/sporthal binnen #	0,08	1,70	2,00
sportveld buiten (per ha netto terrein) ##	0,65	13,00	13,00
dansstudio/sportschool	0,10	2,00	3,00
squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00
tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
bowlingcentrum/biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
zwembad (per 100 m2 opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
volkstuinten/nutstuinten (per tuin)	0,30	0,30	0,30
manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	0,03	4,00	5,00
overdekte speeltuin/hal	0,30	3,00	3,00
Cultuur			
museum/bibliotheek	0,02	0,50	0,90
bioscoop/theater/schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
religiegebouw (kerk, moskee, etc.) per zitpl. /bezoekerspl.)	0,01	0,10	0,10
begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
café/bar	0,40	4,00	6,00
restaurant	1,60	8,00	12,00
hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
discotheek/feestruimte	0,70	7,00	10,00
cafeteria/snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang ****	1,00	1,00	1,00
basisonderwijs (per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo, per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
Gezondheidszorg			
ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50

verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
apotheek	1,70	1,70	1,70
1 ^o lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut) (per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

Verwijzingen:
* 1 arbeidsplaats = 25-35 m2
** 1 arbeidsplaats = 35-50 m2
*** 1 arbeidsplaats = 40 m2
**** 1 arbeidsplaats = 60-65 m2
Gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 – 0,2 pp per bezoekersplaats
Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten

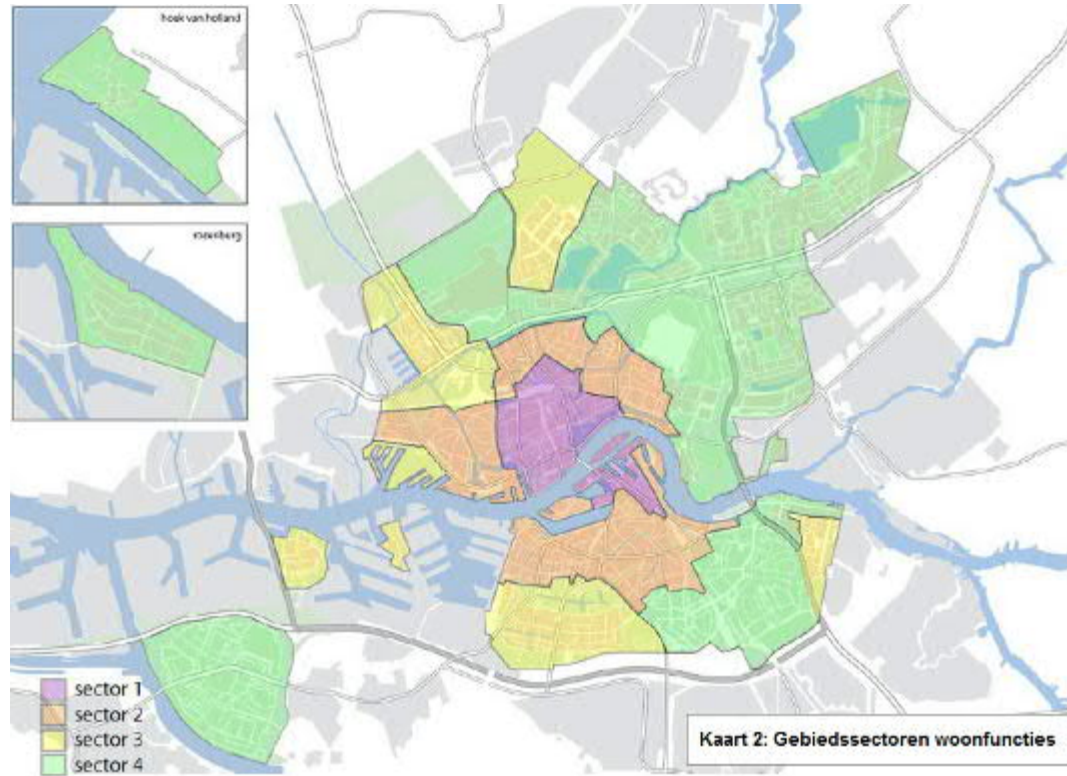
Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties



- Sector (A) Centrum
- Sector (B) Knooppunten en stadswijken
- Overig gebied: Sector (C) Overig gebied

Kaart 1:
Gebiedssectoren niet-woonfuncties

Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties



Bijlage 3 Hoogtekaart wetgevingzone - wijzigingsgebied

