

Zuidwijk

Vastgesteld bestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimtelijke Ordening, Team Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

datum: maart 2012

Vastgesteld d.d.: 15-03-2012

Onherroepelijk d.d.: 09-06-2012

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Gekozen planopzet	7
Hoofdstuk 2	Beleid	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.4	Beleid deelgemeente	13
Hoofdstuk 3	Beschrijving van het plangebied	15
3.1	Ontstaansgeschiedenis	15
3.2	Archeologie	15
3.3	Huidig gebruik	19
3.4	Stadsgezichten en Monumenten	19
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Ontwerpkader	21
4.3	Ontwikkelingen	22
4.4	Juridische planbeschrijving	23
Hoofdstuk 5	Water	28
5.1	Beleidskader (incl. eventueel deelgemeentelijke waterplan)	28
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	29
5.3	Huidige watersysteem	29
5.4	De wateropgave	30
Hoofdstuk 6	Milieu	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Milieueffectrapportage	31
6.3	Milieuzonering	32
6.4	Geluid	33
6.5	Luchtkwaliteit	39
6.6	Bodem	41
6.7	Externe veiligheid	41

6.8	Flora en Fauna	43
6.9	Duurzaamheid en energie	44
Hoofdstuk 7	Sociale veiligheid en leefbaarheid	46
Hoofdstuk 8	Handhaving	47
Hoofdstuk 9	Financiële uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
10.1	Vooroverleg	49
10.2	Participatie	52
Bijlagen		53
Bijlage 1	Ontwikkellocaties Zuidwijk	55
Bijlage 2	Besluit hogere waarden	59
Regels		77
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	78
Artikel 1	Begrippen	78
Artikel 2	wijze van meten	83
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	84
Artikel 3	Bedrijf - 2	84
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	85
Artikel 5	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	86
Artikel 6	Gemengd - 1	87
Artikel 7	Gemengd - 2	89
Artikel 8	Gemengd - 3	91
Artikel 9	Gemengd - 4	93
Artikel 10	Gemengd - 5	94
Artikel 11	Groen	95
Artikel 12	Kantoor	96
Artikel 13	Maatschappelijk - 1	97
Artikel 14	Maatschappelijk - 2	98
Artikel 15	Sport - Sport- en speelterrein	99
Artikel 16	Tuin	100
Artikel 17	Tuin - 1	101
Artikel 18	Verkeer - Erf	102
Artikel 19	Verkeer - Garagebox	103
Artikel 20	Verkeer - Parkeergarage	104
Artikel 21	Verkeer - Verblijfsgebied	105
Artikel 22	Verkeer - Wegverkeer	106
Artikel 23	Water - 1	107
Artikel 24	Wonen	108

Artikel 25	Wonen - 1	110
Artikel 26	Wonen - Berging	112
Artikel 27	Wonen - Bijzonder woongebouw	113
Artikel 28	Woongebied - 1	114
Artikel 29	Woongebied - 2	116
Artikel 30	Woongebied - 3	118
Artikel 31	Woongebied - 4	120
Artikel 32	Leiding - Hoogspanning	122
Artikel 33	Waarde - Archeologie - 1	123
Artikel 34	Waarde - Archeologie - 2	125
Artikel 35	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	127
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	128
Artikel 36	Antidubbeltelbepaling	128
Artikel 37	Algemene bouwregels	129
Artikel 38	Algemene aanduidingsregels	131
Artikel 39	Algemene afwijkingsregels	132
Artikel 40	Algemene procedureregels	133
Artikel 41	Overige regels	134
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	135
Artikel 42	Overgangsrecht	135
Artikel 43	Slotregel	136
Lijst van bedrijfsactiviteiten		137
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 2	138

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Zuidwijk is één van de mooiste tuinsteden van na de oorlog in Nederland. Na vijftig jaar staat de wijk prachtig in het groen. Het groen dat indertijd is aangeplant is nu in zijn volle pracht uitgegroeid. Zuidwijk is een echte tuinstad geworden door de combinatie van gemeenschappelijke tuinen, het openbaar groen en de nadruk op de gestapelde bouw in open verkavelingen.

Maatschappelijk gezien is er in de afgelopen vijftig jaar zeer veel veranderd. Aan de appartementenbouw van direct na de oorlog is geleidelijk aan steeds minder behoefte ontstaan. Veel van de oorspronkelijke bewoners van Zuidwijk zijn vertrokken. Gezinssamenstellingen zijn veranderd. Daarmee heeft Zuidwijk aan draagvlak voor tal van voorzieningen verloren.

Bestuurlijk is de visie uitgesproken de eerder ingezette herstructurering van de woningvoorraad door te zetten en de verouderde woningvoorraad actief aan te pakken, daarmee de midden- en hogere inkomensgroepen en hoger opgeleiden aan de stad te binden en daarmee een bijdrage aan de verbetering van het Rotterdamse woonmilieu te leveren.

In het Masterplan Zuidwijk worden de belangrijkste ambities bij de vernieuwing van het gebied Zuidwijk uitgesproken: een mooie wijk met een goede en veilige buitenruimte, de realisering van een gedifferentieerde woningvoorraad, goede publieke voorzieningen, verbetering van de winkel structuur en de werkgelegenheid, een leefbare wijk als mede het creëren van draagvlak onder de actief mee denkende bewoners.

Het bestemmingsplan Zuidwijk heeft tot doel het bestaande plan, dat dateert van 1968, te actualiseren. Daarmee krijgen veranderingen die in de loop van de jaren hebben plaatsgevonden en nieuwe beleid van de gemeente een juridisch-planologische verankering. Hierdoor wordt tevens tegemoet gekomen aan de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden.

Daarnaast maakt dit bestemmingplan de gewenste herstructurering op een aantal plekken in het plangebied mogelijk, die niet uitgevoerd kan worden binnen het thans vigerende bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied Zuidwijk is gelegen binnen de deelgemeente Charlois op linker Maasoever in Rotterdam. De wijk is gebouwd tussen 1951 en 1959. Zuidwijk maakte deel uit van het Uitbreidingsplan Linker Maasoever van 1949 waarin drie gebieden werden aangewezen voor woningbouw (Zuidwijk, Pendrecht en Lombardijen). Gezamenlijk de zuidelijke tuinsteden genoemd.

Globaal gezien wordt het plangebied in het noorden begrensd door de Oldegaarde, in het oosten door de Ravenhorst, Drakenburg en Poelenburg. In het zuiden vormt het dijklichaam van de voormalige havenspoorlijn de uiterste grens en in het westen wordt het gebied begrensd door de Zuiderparkweg.



Afbeelding 1.1: Plangebied Zuidwijk

Afbeelding 1.1 laat de wijk Zuidwijk zien met van linksboven naar linksonder de verschillende buurten. Achtereenvolgens de Lo's, de Steinen, de Kampen, de Horsten, de Burgen, de Rodes, de Mares en de Velden.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende geldende plannen zijn geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan gelegen. Bij elk plan is aangegeven wanneer het is vastgesteld door de gemeenteraad en wanneer het is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland:

355 Zuidwijk
vastgesteld 18-01-1968 en goedgekeurd 19-06-1968

Dit plan is tweemaal gewijzigd, in 1984 en in 1988. De eerste wijziging (#355A) heeft betrekking op de uitbreiding van het kantoor voor de stichting voor volkshuisvesting Tuinstad Zuidwijk, Emelenkamp / Schere alsmede de uitbreiding van bejaardenverzorgingscentrum Zuidwijk op het terrein hoek Blankershoeke / Schoonegge. De tweede wijziging (355 B) heeft betrekking op: de herinrichting van een strook grond ten behoeve van parkeerplaatsen voor een garagebedrijf.

#197 Linker Maasoever, uitbreidingsplan in hoofdzaak
vastgesteld 04-08-1949 en goedgekeurd 10-01-1950

#222 Zuiderparkgordel, uitbreidingsplan in hoofdzaak
vastgesteld 10-01-1953, goedgekeurd 18-03-1952

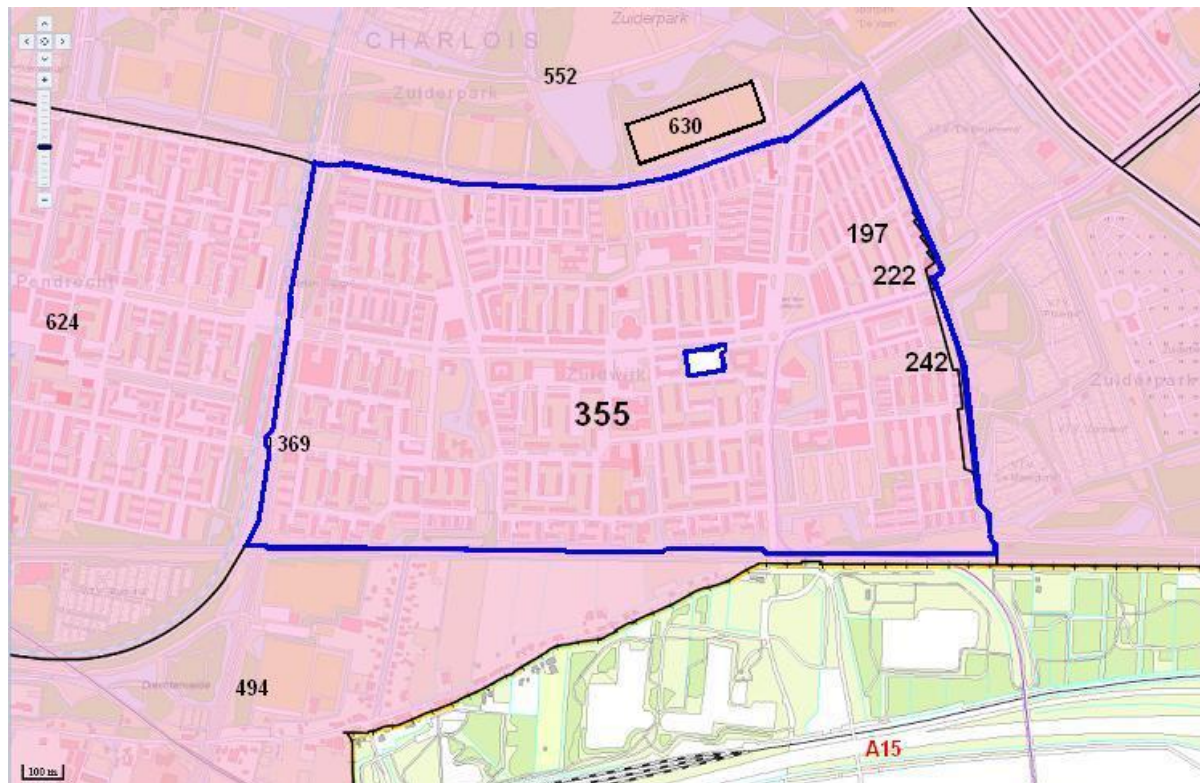
#242 Zuidwijk, uitbreidingsplan in hoofdzaak

vastgesteld 19-02-1953 en goedgekeurd 05-04-1954

#369 Pendrecht

vastgesteld 22-10-1970 en goedgekeurd 04-08-1971

Voor de "Kerklocatie Slinge" wordt een aparte procedure gevolgd. Dat (project)bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld (07-02-2011), maar nog niet onherroepelijk.



Afbeelding 1.2: Overzicht vigerende plannen

1.4 Gekozen planopzet

Het bestemmingplan is zowel gedetailleerd als globaal van aard. Daar waar geen veranderingen worden voorgesteld of waar veranderingen zullen plaatsvinden op kleine schaal, is het bestemmingsplan conserverend (gedetailleerd) van aard. Op de gronden waar de komende jaren ruimtelijke ingrepen zullen plaatsvinden en waar dientengevolge een nadere invulling noodzakelijk is, is juist gekozen voor een globalere opzet. Dit omdat plannen vaak nog niet geheel definitief zijn en dus nog kunnen veranderen in de loop van de tijd. Hierdoor is meestal in de regels en/of de plankaart een ruimere bepaling opgenomen, dan dat de bouwplannen nu behelzen.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale, en (deel)gemeentelijke beleidsnota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt het voor het plangebied Zuidwijk het relevante algemene beleid beknopt samengevat. Relevant beleid ten aanzien van water en milieu wordt behandeld in de hoofdstukken vijf en zes.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte (2003). In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De Nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Meer specifiek richt het Kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterken van de concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Het Kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'.

In de Nota Ruimte wordt duidelijk welke waarden overal ten minste gegarandeerd worden, "de basiskwaliteit" en voor welke ruimtelijke structuren het Rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de nationale "Ruimtelijke Hoofdstructuur".

Bij de Ruimtelijke Hoofdstructuur, waar het Rijk een hogere ambitie heeft, gaat het op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking vooral om de economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingssassen en de nationale stedelijke netwerken. Met betrekking tot water, natuur en landschap bestaat de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Kust, de Vogel- en Habitatrictlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en robuuste ecologische verbindingen, werelderfgoedgebieden en nationale landschappen. Voorbeelden waarin de hogere ambitie van het Rijk voor Rotterdam (dat deel uitmaakt van de Ruimtelijke Hoofdstructuur) tot uitdrukking komt, zijn bijvoorbeeld de rijksinzet voor de Rotterdamse haven en Rotterdam Centraal.

Zowel de vier grote steden als de middelgrote steden hebben te maken met sociaal-economische en sociaal-culturele problemen, waardoor de leefbaarheid is teruggelopen. Bovendien bestaat er een tweedeling tussen een relatief arme multiculturele stad en een relatief rijk, autochtoon ommeland. De Nota scheidt voorwaarden om middengroepen voor de stad te behouden. Steden dienen veilig te zijn, een breed scala aan voorzieningen te kennen en meer variatie in het aanbod aan woningen te bieden. Van de totale uitbreiding van de woningvoorraad met 360.000 woningen voor 2030, moet 40 procent plaatsvinden binnen het huidige stedelijke gebied. Herstructurering, stedelijke vernieuwing en transformatie van steden is derhalve van grote betekenis.

2.1.2 AMvB Ruimte

Onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (in werking getreden op 1 juli 2008) heeft een Planologische Kembeslissing (PKB), zoals de Nota Ruimte, niet meer dezelfde wettelijke status als voorheen. De Nota Ruimte is alleen nog bindend voor het Rijk zelf en niet meer voor lagere overheden. Om toch ervoor te zorgen dat bepaalde nationale belangen geborgd blijven, is besloten om een algemene maatregel van bestuur in te voeren: de AMvB Ruimte. Het ontwerpbesluit hiervoor is op 2 juni 2009 aan de Eerste en Tweede Kamer toegezonden; naar verwachting treedt de AMvB Ruimte medio 2010 in werking.

De AMvB Ruimte biedt een inhoudelijk beleidskader waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen

dienen te voldoen. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het Rijk heeft besloten om nog geen nieuwe beleidskoersen op te nemen in de AMvB Ruimte; deze volgen pas bij de tweede fase van de invoering, die naar verwachting in 2011 wordt vastgesteld. De AMvB Ruimte houdt dus de koers aan van de Nota Ruimte. De ontwikkelingen in Zuidwijk zijn in lijn met de Nota Ruimte en passen dus ook in de AMvB Ruimte.

2.1.3 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit (vastgesteld door de Eerste Kamer op 14 februari 2006) is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-2). De hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende vijftien jaar zijn in de Nota Mobiliteit vastgelegd. De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit. Uitgangspunt daarbij is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur, zijn essentieel om de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Het Kabinet wil daarom de groei van mobiliteit, binnen de wettelijke kaders van onder meer veiligheid en leefomgeving, de bereikbaarheid verbeteren en geen beperkingen opleggen. De betrouwbaarheid, snelheid en veiligheid van een reis moeten toenemen. Deze kwaliteitsprong moet in ieder geval binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van veiligheid en kwaliteit leefomgeving plaatsvinden.

2.1.4 Randstad 2040

Met de start van het Programma Randstad Urgent in 2007 heeft het Kabinet de toekomst van de Randstad al op de agenda gezet. Met deze integrale langetermijnvisie Randstad 2040, die in de Ministerraad van 5 september 2008 is vastgesteld, presenteert het Kabinet een vervolgaanpak om lange en korte termijn met elkaar te verbinden. Deze integrale langetermijnvisie is een structuurvisie in het licht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), inclusief de daarbij horende realisatieparagraaf, en is gericht op de periode tot 2040. Het is een Rijkvisie die in samenwerking met de regio is opgesteld. Met deze visie geeft het Kabinet in hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Randstad. De focus in deze visie ligt op de opgaven met een rijksrol. Het Kabinet wil daarmee zichzelf binden en gelijktijdig ook anderen verleiden en committeren om aan de visie uitvoering te geven. De kabinetskeuzen in deze structuurvisie zijn een aanvulling op de Nota Ruimte. Het Kabinet wil keuzes maken vanuit vier leidende principes voor de lange termijn: 1. Leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta, 2. Kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood, 3. Wat internationaal sterk is, sterker maken, 4. Krachtige, duurzame steden en regionale bereikbaarheid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening stellen provincies niet meer een streekplan op maar een structuurvisie. Zo'n structuurvisie bindt wel de provincie maar is niet meer bindend voor lagere overheden, is met andere woorden zelfbindend.

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben begin juli 2010 de structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld. De kern van deze structuurvisie is "het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten."

Deze structuurvisie vervangt de eerdere streekplannen, waaronder het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) uit 2005. De hoofdlijnen van het beleid, dus ook die van het RR2020, zijn ongewijzigd

gebleven in deze structuurvisie. Wel zijn nieuwe accenten gelegd of is de koers iets gewijzigd op basis van trends, ontwikkelingen en de sturingsfilosofie van de provincie.

In deze structuurvisie geeft de provincie aan wat zij van provinciaal belang acht. Relevant voor het provinciaal belang en de inzet van instrumenten is het bestuurlijke uitgangspunt 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Dit betekent dat de provincie alleen vraagstukken oppakt waar zij een toegevoegde waarde heeft. Dit betreft vraagstukken op regionale schaal (provincie). Gemeenten krijgen vrijheid om binnen de gestelde kaders de ruimte voor burgers en bedrijven optimaal in te richten. De ambitie van de provincie is om het aantal regels en procedures te verminderen. De provinciale belangen zijn in de structuurvisie geordend volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdpogaven:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. Stad en land verbonden.

Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn de provinciale beleidsuitgangspunten in de structuurvisie ongewijzigd gebleven ten opzichte van het streekplan. Binnen stedelijk gebied blijft uitbreiding en herstructurering van stedelijk functies mogelijk. In de structuurvisie is bovendien sprake van een woonopgave van 65.000 woningen in de periode 2010-2020 binnen de stadsregio Rotterdam, waarvan 36.800 toevoeging en 28.200 vervanging.

2.2.2 Verordening Ruimte

Enkele provinciale belangen die zijn weergegeven in de Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" acht de provincie dermate essentieel dat zij de doorwerking en borging ervan geregeld heeft via het instrument van de verordening. In samenhang met eerdergenoemde structuurvisie heeft de provincie daarom ook een Verordening Ruimte opgesteld. Het ontwerp van deze verordening heeft tegelijk met de ontwerp-Structuurvisie ter inzage gelegen. In de Verordening worden regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en over de inhoud van de toelichting op bestemmingsplannen. De Verordening is samen met de provinciale structuurvisie begin juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In deze provinciale verordening is voor de omgeving van traditionele molens regelgeving opgenomen, de zogenoemde molenbiotoop. Deze regelgeving is erop gericht om de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen. Ten behoeve hiervan zijn in de verordening beperkingen gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen. Net buiten het plangebied staat de Pendrechtse Molen. De molenbiotoop van deze molen valt net over een klein gedeelte van het plangebied. In de regels is rekening gehouden met deze molenbiotoop.

2.2.3 Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS, 2002) biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd. De provincie heeft met de CHS een onderlegger willen verschaffen voor een integraal - in samenhang met overige beleidsvoornemens - en gebiedsgericht monumentenbeleid. Op deze kaart zijn de historisch waardevolle structuren en gebieden in drie kwaliteitsniveaus aangegeven; zeer hoog, hoog en redelijk hoog waardevol. De kaart heeft een signaalfunctie bij het ontwerpen aan de stad.

De CHS geeft voor dit gebied aan dat er redelijk hoge tot hoge waarde is voor wat betreft nederzettingen. kenmerk: structuur intact resp. structuur intact, redelijk gave bebouwing. De CHS geeft tevens voor een beperkt deel van het gebied aan dat er sprake is van een molenbiotoop (voortvloeiend uit de Pendrechtse Molen, zie ook par.2.2.2).

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Op 29 november 2007 is de Stadsvisie Rotterdam vastgesteld door de gemeenteraad. Deze 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 effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst 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). Zuidwijk valt niet onder deze VIP-gebieden. Maar als te transformeren zuidelijke tuinstad (één van de 19 aangewezen herstructureringsgebieden) met een overschot aan goedkope appartementen en een tekort aan koopwoningen, kan het gebied wel bijdragen aan drie andere doelstellingen van de Stadsvisie: het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied om in de woningbehoefte te voorzien, het realiseren van woonmilieus om de selectieve migratie tegen te gaan en het transformeren van de zwakke woonmilieus. Hierdoor kunnen de midden- en hogere inkomensgroepen aan de stad worden gebonden evenals de groep hoger opgeleiden en daardoor bijdragen aan de verbetering van het Rotterdamse woonmilieu.

Om de zwakke woonmilieus te transformeren wordt voorgesteld de herstructurering door te zetten, waarbij het 'Pact op Zuid' een extra impuls aan de herstructurering kan geven. Ook dient de verouderde woningvoorraad actief aangepakt te worden met behulp van een gebiedsplan met het gewenste profiel en het investeringsniveau voor woningen en buitenruimte en veiligheid en voorzieningen. Binnen dit proces van vraaggerichte herstructurering staat de (uit)bouw van een sterk woonmilieu centraal alsmede een actief wijkbeheer. Zo wordt bijvoorbeeld de noordrand van Zuidwijk gezien als een potentieel gebied om midden- en hogere inkomensgroepen te huisvesten.

2.3.2 Woonvisie Wonen in Rotterdam

De gemeentelijke woonvisie, die op 19 juni 2003 is vastgesteld door de Rotterdamse gemeenteraad, 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. In deze woonvisie worden de verschillende lopende en nieuwe programma's beschreven in hun onderlinge samenhang, zoals de aanpak van de bestaand woningvoorraad, de herstructurering en het Pact op Zuid. Daarbij wordt het beschikbare instrumentarium zo gericht mogelijk ingezet. De aandacht gaat in het bijzonder uit naar gezinnen, pas afgestudeerden, starters en ouderen.

2.3.3 Verkeer- en vervoersplan Rotterdam 2003-2020 en Regionaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR, vastgesteld op 18 februari 2003 door de Rotterdamse gemeenteraad). Voor de Stadsregio Rotterdam is het verkeer- en vervoersbeleid beschreven in het Regionale Verkeer- en vervoersplan 2002-2020 (RVVP) Het VVPR en het RVVP zijn in 2003 bestuurlijk vastgesteld en sluiten inhoudelijk nauw op elkaar aan.

Het Rotterdamse verkeer- en vervoersbeleid staat in dienst van twee doelen: het stimuleren van de werkgelegenheid en het creëren van een aantrekkelijke woonstad. Het verkeer- en vervoerbeleid is gericht op het ontsluiten van de economisch belangrijke plekken in de stad door het realiseren van stedelijke vervoerscorridors (stimuleren werkgelegenheid) en het creëren van stadsleefgebieden (aantrekkelijke woonstad). De basis van het Rotterdamse verkeer- en vervoersnetwerk wordt gevormd door een spinnenwebstructuur. De routes tussen de rand van de stad en de routes tussen de verschillende subcentra onderling dienen van voldoende kwaliteit te zijn. Tussen de rand van stad en de binnenstad worden stedelijke vervoerscorridors gecreëerd. Elke vervoerscorridor heeft een stadspoort waar wegen, openbaar vervoer en fiets samenkomen en waar de overstap kan worden gemaakt tussen verschillende modaliteiten. Stadsleefgebieden zijn aaneengesloten gebieden met een herkenbare stedenbouwkundige structuur, die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, maar waar doorgaand autoverkeer zo veel mogelijk omheen wordt geleid. Om stadsleefgebieden te creëren wordt ingezet op de volgende maatregelen: bundelen, ordenen, en inpassen van verkeer op een beperkt aantal hoofdaders, verbeteren verkeersveiligheid en tegengaan parkeerproblematiek in woonwijken.

2.3.4 Profilering Zuidelijke tuinsteden (2006)

De studie 'Profilering Zuidelijke tuinsteden' geeft een strategie voor de zuidelijke tuinsteden van de Rotterdam in de vorm van verschillende profielen per wijk. Zuidwijk krijgt hierin het profiel van een rustig en groen woonmilieu waarin het buurtgevoel centraal staat.

2.3.5 Horecanota Rotterdam 2007-2011

In de Horecanota is beleid opgenomen over de vestiging van nieuwe bedrijven, openingstijden, terrassen, partycentra en het vergunningverleningstraject. Met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de horeca hanteert de gemeente drie uitgangspunten: 1) minder regels en strakker toezicht; 2) de markt bepaalt en de gemeente schept de condities; 3) concentratie en versterking van de horeca in de binnenstad. Om de gemeentelijke visie vorm te geven, worden in deze Horecanota vier concrete doelstellingen geformuleerd:

1. stimuleren van de groei van de horecasector;
2. verlichten van de lasten van de ondernemers;
3. beschermen van het woon- en leefklimaat en handhaven van de openbare orde;
4. creëren van een gevarieerd horeca-aanbod van goede kwaliteit.

In de notitie kwaliteitseisen voor terrassen Rotterdam (conceptversie 240609) wordt verdere uitwerking gegeven aan de Horecanota 2007 - 2011. De ambitie is een uitnodigende en open terrascultuur waarin diversiteit volop de ruimte wordt geboden. Deze notitie geeft de randvoorwaardenstellende kwaliteitseisen waarbinnen terrassen kunnen worden toegestaan om bij te dragen aan het verbeteren van het verblijfsklimaat. De hoofddoelstelling: het verbeteren van de kwaliteit en uitstraling van de buitenruimte in het algemeen en de terrassen in het bijzonder in het belang van een goed verblijfsklimaat en een economisch sterke en aantrekkelijke woonstad. Onder de (sub)doelstellingen: transparante eisen, heldere procedures en verantwoordelijkheden, wordt het terrassenbeleid als derde doelstelling onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Voor de deelgemeente Charlois en het bestemmingsplan Zuidwijk geldt dat het terrassenbeleid uitgaat van een bepaald basisniveau waaraan terrassen altijd moeten voldoen. Dit is vastgelegd in de basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit geldt in principe binnen de gehele gemeente, ongeacht de locatie. In de notitie worden de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving beschreven.

2.3.6 Monumentenbeleid

In de Beleidsnota Collectie Rotterdam, Monumentenbeleid 2005-2008 en de Monumentenverordening Rotterdam (vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 3 februari 2005 en 30 januari 2003) 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 Beleid deelgemeente

2.4.1 Masterplan vernieuwing Zuidwijk (2005)

Met de publicatie van de Wijkvisie Zuidwijk in 1999 werd geconstateerd dat ingrijpen in Zuidwijk noodzakelijk werd om te voorkomen dat de wijk onaantrekkelijk wordt om in te leven.

In deze wijkvisie werd een balans gezocht tussen de sociale, economische en fysiek-ruimtelijke behoefte van de bewoners. Voorgesteld werd om het woningbestand ingrijpend te veranderen, de woonomgeving, de Slinge als ruggengraat van de wijk en de hoofdgroenstructuur aan te pakken.

In vervolg op de Wijkvisie in het Masterplan vernieuwing Zuidwijk opgesteld. Dit Masterplan is in 2005 vastgesteld. Met masterplan vormt een integrale visie voor de lange termijn en beschrijft een groot aantal concrete projecten voor het komende decennium. Het Masterplan vormt hierdoor dan ook een goede basis voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

In het Masterplan is een zestal thema's opgenomen die gelden voor de vernieuwingsopgave voor de wijk Zuidwijk:

- een mooie wijk met een goede en veilige buitenruimte;
- woningen voor iedereen (differentiatie van de woningvoorraad);
- goede publieke voorzieningen;
- verbetering van de winkelstructuur en werkgelegenheid;
- een leefbare wijk;
- bewoners maken de wijk (inbreng van betrokken bewoners).

2.4.2 Horecanota Charlois 2007-2011

De Horecanota Charlois 2007-2011 is een nota voor de gehele deelgemeente Charlois, waarin ook het horeca-beleid voor Zuidwijk is neergelegd. In de deelgemeentelijke horecanota van deelgemeente Charlois wordt benadrukt dat vestiging en instandhouding van bestaande horeca nauw verbonden is met een gebiedsgerichte en doelbewuste verwezenlijking van een sociaal economische visie hoe een straat, buurt of wijk zich dient te ontwikkelen. Bij de ontwikkeling van horeca wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen in het kader van de ruimtelijke ordening en economische ontwikkelingen.

Ten aanzien van Zuidwijk wordt in deze Horecanota aangegeven dat Zuidwijk wordt gekenmerkt door een sterk dominerende woonfunctie en geconcentreerde voorzieningencentra. Deze voorzieningencentra veranderen door omstandigheden steeds meer van karakter. Het aantal commerciële horecavestigingen in Zuidwijk is niet groot. Er is nauwelijks sprake van overlast.

Het horecabeleid in Charlois heeft twee sporen:

In het ene spoor is er sprake van "consolideren": Als gevolg van stedenbouwkundige ontwikkelen van sloop en nieuwbouw zal een aantal horeca-inrichtingen dienen te verdwijnen. Herplaatsing is bespreekbaar mits de horeca wordt gesitueerd op de minst overlastgevoelige plaatsen in het woongebied in nieuw te creëren voorzieningencentra of gekoppeld wordt aan een bestaande voorzieningencentra. Omdat Zuidwijk een dominante woonfunctie heeft, moeten de horecagelegenheden in deze voorzieningencentra buurtondersteunend te zijn. Nacht- en ochtendonthefingen zijn ongewenst. In het winkelgebied aan de Slinge tussen de Asterlo en de Hietkamp is beperkt ontwikkelen met beperkte openingstijden tot 23:00 uur mogelijk voor maximaal één vestiging. Aan de Kapelburg is een

dagvoorziening voor gehandicapten gevestigd in een monumentale, vrijstaande voormalige boerderij. Incidenteel wordt deze voorziening gebruikt voor bijeenkomsten. Overlast of hinder hoeft hiervan niet te worden gevreesd. Uitsluitend voor een restaurantfunctie met beperkte openingstijden kan hier een vergunning voor worden verleend. Hierbuiten wordt geen enkel uitbreiding van de horeca toegestaan.

Het tweede spoor geeft aan dat bij het metrostation Slinge en omgeving "ontwikkelen" mogelijk is. Metrostation Slinge en omgeving is een locatie met veel potenties voor nieuwe ontwikkelingen. Het gebied wordt nu overheerst door de verkeersfunctie. Het is een leeg gebied. De sociale veiligheid kan verbeterd worden door de levendigheid, vooral 's avonds, te vergroten. Meer bedrijvigheid en de aanwezigheid van horeca kan dit gebied een impuls geven. De vestiging van de functie horeca kan deze plek voor reizigers attractiever maken. Volgend op ruimtelijke ontwikkelingen is hier ruimte voor maximaal twee horecavestigingen. Ochtendontheffingen zijn hier toegestaan.

Nachtontheffingen zijn ongewenst. In de eventuele ontwerp en realisatiefase dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de noodzaak tot het voorkomen van overlast door de horeca. Afhankelijk van de ligging kunnen eventueel terrassen worden toegestaan met openingstijd tot 23:00 uur.

2.4.3 Ruimtelijke Economische Visie 2004-2014

Het Dagelijks Bestuur van de deelgemeente Charlois formuleert een tweetal hoofdambities met betrekking tot de ruimtelijk economische ontwikkeling van de deelgemeente. Onder het motto: 'samen wonen en leven in een groene wijk' wordt enerzijds ingezet op de versterking van de kwaliteit van de wijken en wordt anderzijds het accent gelegd bij het stimuleren en benutten van grootstedelijke projecten in en aan de rand van Charlois. Deze wens de kwaliteit van de wijken te versterken is gebaseerd op de gesignaleerde tekortschietende woon-, werk- en leefkwaliteit. Prioriteiten worden gelegd bij: de herstructurering, differentiatie woningvoorraad en het behoud van het groene karakter, alsmede de ontwikkeling van de Slinge, de Zuiderparkweg en het wonen aan het park: Oldegaarde. Als relevant grootstedelijk project, gezien de directe ruimtelijke nabijheid speelt voor Zuidwijk de ontwikkeling van het particulier bedrijventerrein Charloisse Poort een belangrijke rol.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De eerste bewoningssporen in de Maasdelta stammen al van voor de jaartelling. Na de overstromingen in de late middeleeuwen wordt het gebied ten zuiden van de Maas ingepolderd en ontstaan de polder van Charlois, de Smeetslandpolder en de Binnenlandpolder.

Zuidwijk ligt, als onderdeel van deelgemeente Charlois, op de linker Maasoever in Rotterdam. Zuidwijk werd direct na de tweede wereldoorlog samen met de wijken Pendrecht en Lombardijen, de Zuidelijke Tuinsteden genaamd, aangewezen voor de bouw van nieuwe woonwijken. Het stedenbouwkundig plan werd ontworpen onder verantwoordelijkheid van de architect Van Tijen. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk Zuidwijk vindt de basis in de voormalige polderstructuur waarin de Schere, de Langehorst en de Meyenhage de belangrijkste dragers vormen. Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur ontstonden acht buurten (de Horsten, Burgen, Steinen, Velden, Kampen, Lo's, Hoeken en Mare's/Rode's) met een geheel eigen identiteit met een heldere begrenzing van de randbebouwing en groenstroken. Naast een groot aantal winkelvoorzieningen aan de hoofdweg de Slinge, die dwars door Zuidwijk loopt, is binnen elke buurt een eigen winkelstrook gesitueerd.

3.2 Archeologie

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

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 bestemmingsplannen moeten gemeenten aangeven welke archeologische waarden in het geding 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 de Rotterdamse archeologie is:

1. zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
2. zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
3. 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. Deze verordening is op 5 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. 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 "Verdrag van Malta" is ontwikkeld. Het vaststellen, waarden 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.



Afbeelding 3.1: Het plangebied Zuidwijk geprojecteerd op een kaart uit circa 1850

3.2.2 Bewoningsgeschiedenis

In het bestemmingsplangebied zijn bewoningssporen uit de prehistorie, Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) en Middeleeuwen te verwachten (350-1500). Het plangebied ligt in een gebied waar in de diepe ondergrond donken te verwachten zijn. Donken, rivierduinen die vanaf het Mesolithicum (8000-5500 voor Christus) regelmatig als woonplaats werden benut, zijn in latere fasen van de prehistorie in de meeste gevallen bedekt geraakt onder kleiafzettingen en veen. In het plangebied is de ligging van één donk bekend. Op de kleiafzettingen en het veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd en Middeleeuwen.

Het bestemmingsplangebied maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt.

Op het raakpunt van drie vanaf deze tijd gevormde polders (de Polder van Charlois, de Smeetslandpolder en de Binnenlandpolder) bevindt zich een boerderij op een deels verhoogde plek met de naam 'De Kapel'. Er zijn aanwijzingen dat onder of in directe omgeving van deze boerderij in de Late Middeleeuwen een kapel heeft gelegen.



Afbeelding 3.2: boerderij De Kapel

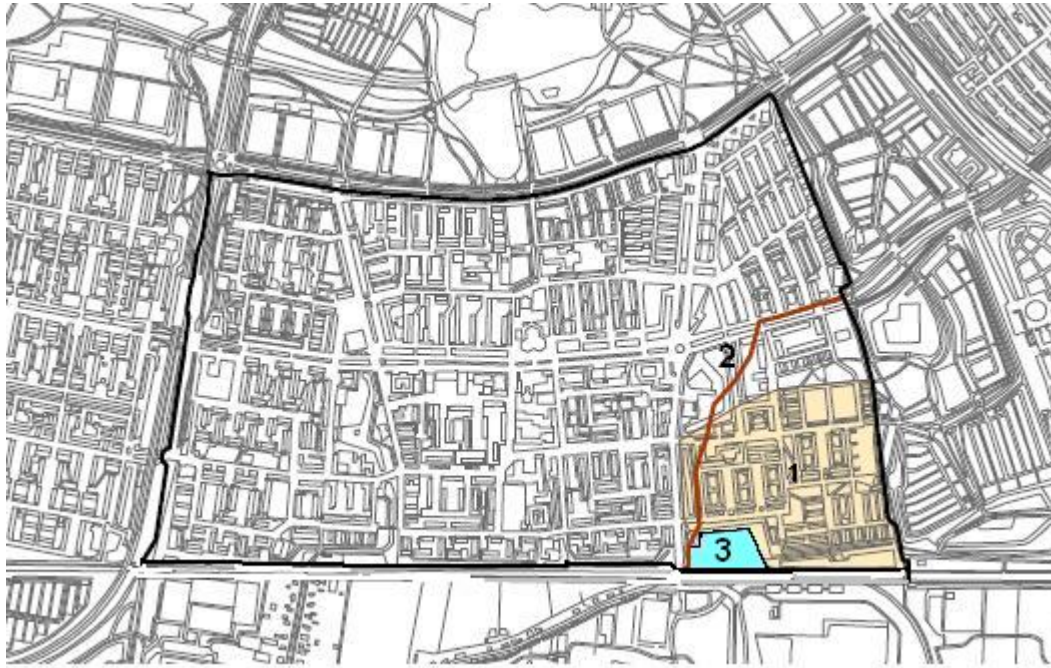
3.2.3 Archeologische verwachtingen

In het bestemmingsplangebied zijn sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen A (1000-1250) en B (1250-1500) te verwachten. Kansrijk voor prehistorische bewoningssporen is de in het zuidoosten van het plangebied aanwezige donk. Uit recente boringen is gebleken dat deze donk zich bevindt op een diepte van meer dan 5 meter beneden maaiveld. Bodemingrepen met die diepte zijn doorgaans grootschaliger van aard (groter dan 200 m²). Ook bleek uit recent booronderzoek (dat overigens niet tot nieuwe vindplaatsen heeft geleid) dat het overstromingsdek van 1373 een minimale dikte van 1,5 meter heeft.

Ondieper gelegen bewoningssporen uit de 15e eeuw en later kunnen vooral op en langs de dijken van de Polder van Charlois voorkomen, zoals de mogelijke middeleeuwse kapel onder of nabij de huidige boerderij 'De Kapel' illustreert (Afbeelding 3.3). Op andere locaties zijn resten uit deze periode veelal aangetast door moderne bebouwing: het plangebied Zuidwijk is dichtbebouwd.

In het bestemmingsplangebied zijn zowel grote landschappelijke fenomenen (slootstructuren, akkercomplexen) te verwachten als kleinere structuren die in een booronderzoek traceerbaar zijn, zoals huisplaatsen uit de prehistorie of de Romeinse tijd. Dergelijke kleinere structuren hebben een gemiddelde oppervlakte van 100-200 m². Archeologische indicatoren aangetroffen in een gebied met een oppervlakte kleiner dan 200 m² leveren doorgaans een beperkte wetenschappelijke waarde op en de archeologische informatie is sterk gefragmenteerd. Het verlies aan archeologische informatie als in dergelijke gevallen geen onderzoek wordt uitgevoerd is relatief gering.

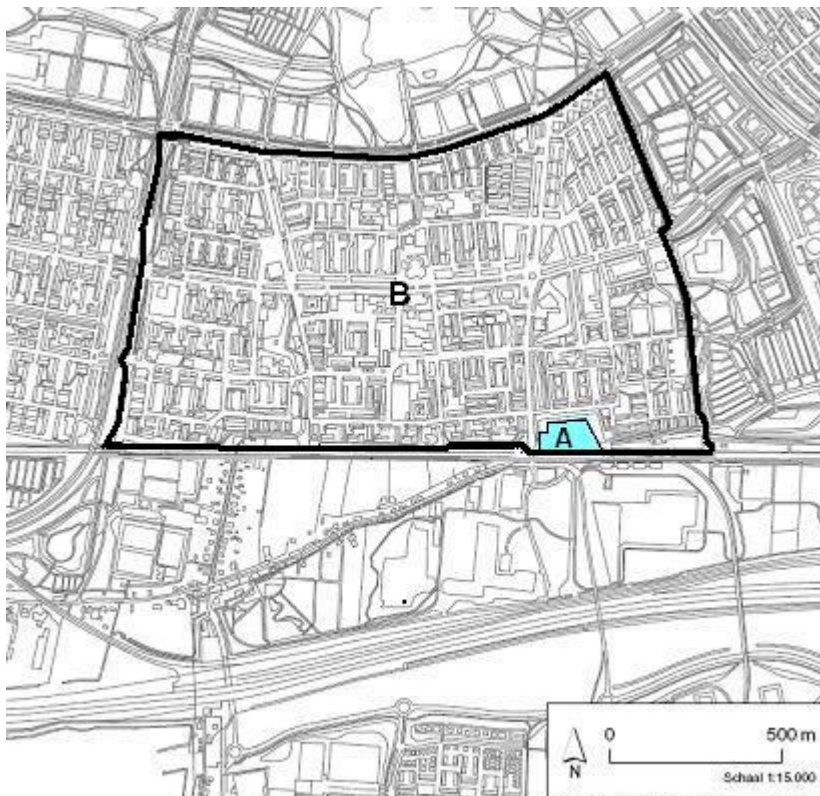
Het registreren van een enkel spoor of een enkele vondst die bij dergelijke bodemingrepen wordt aangetroffen kan wel zinvol zijn. Daarom wijst de gemeente, wanneer (nader) archeologisch onderzoek niet verplicht is, altijd op de meldingsplicht in geval van 'toevalsvondsten', zoals verwoord in artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Bij melding van dergelijke vondsten zal het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) indien nodig ter plekke komen documenteren.



Afbeelding 3.3: Het plangebied Zuidwijk, met daarop aangegeven een gedeelte van een donk (1), een deel van de middeleeuwse dijk van de polder Charlois (2) en het terrein rond de boerderij 'De Kapel' (3)

3.2.4 Aanbevelingen

Voor het terrein rondom de boerderij 'De Kapel' (voormalige Charloisse Lagedijk 296, thans Kapelburg) geldt een omgevingsvergunningvereiste voor bouw- respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, ongeacht de oppervlakte (gebied A op afbeelding 3.4). Voor de rest van het bestemmingsplangebied geldt een omgevingsvergunningvereiste voor bouw- respectievelijk graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 m² (gebied B op afbeelding 3.4).



3.3 Huidig gebruik

Zuidwijk telde op 1 januari 2008 12.160 bewoners. In 1970 waren dat er nog ruim 20.000. De dalende lijn zal naar verwachting verder doorzetten. Een andere trend is de vergroening en ontgrijzing, ondanks dat de groep 55+-ers nu nog goed vertegenwoordigd is. De nieuwe huishoudens bestaan voor een groot deel uit kinderrijke huishoudens van niet-Nederlandse afkomst.

Op 1 januari 2007 waren er 6.826 woningen in Zuidwijk met een gemiddelde oppervlakte van 71 vierkante meter. Driekwart van de woningen is eigendom van woningcorporaties, voornamelijk van Vestia, en 81 procent van het woningbestand dateert uit de periode 1946-1968. Ruim de helft van de woningvoorraad bestaat uit portiek- en galerijwoningen zonder lift.

Op 1 januari 2007 telde Zuidwijk 38 winkels voor dagelijkse goederen. Op kleine afstand van de wijk zijn enkele grootstedelijke voorzieningen te vinden, waaronder het Zuiderpark, Sportpaleis Ahoy en het Zuidplein Theater. Zeven procent van het landoppervlak van de wijk bestaat uit groenvoorzieningen, wat relatief veel is voor Rotterdam.

3.4 Stadsgezichten en Monumenten

3.4.1 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. Gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen beschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden, Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten en beeldbepalende gevelwanden.

Plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied liggen de volgende monumenten en/of beeldbepalende objecten:

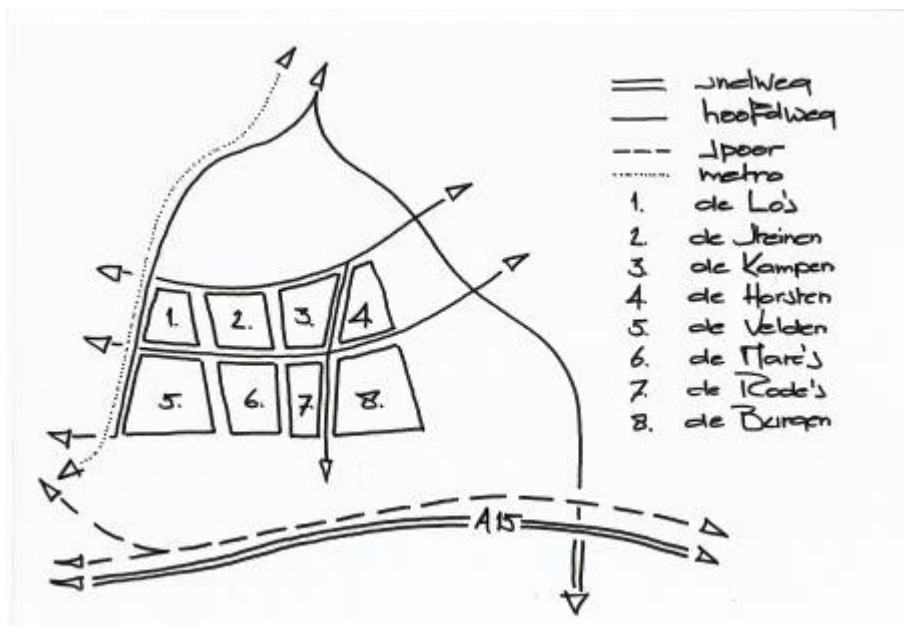
- Morgensterkerk, Slingeplein 1, gemeentelijk monument, bouwjaar ca. 1955; Kerkgebouw;
- Kapelburg 296, Rijksmonument, bouwjaar ca. 1790, boerderij;
- Restant de Horsten, Ellenhorst 2-4, gemeentelijke monument, bouwjaar ca. 1948, duplexwoning.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

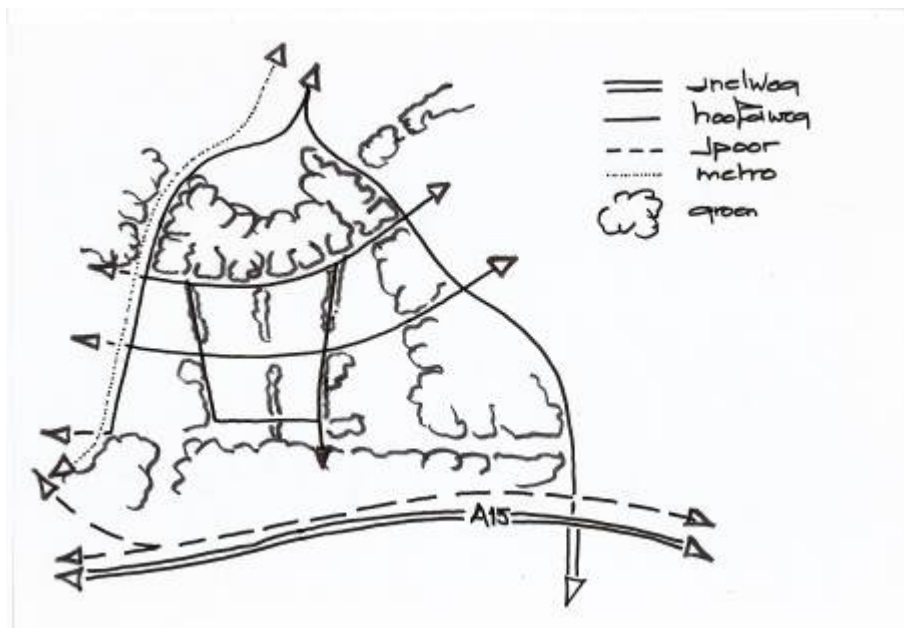
De wijk Zuidwijk ligt in de deelgemeente Charlois en wordt grofweg genomen in het noorden begrensd door het Zuiderpark met het Zuidplein, Ahoy en het winkelcentrum, in het oosten door de Vaanweg, in het zuiden door de snelweg A15 en het voormalige tracé van de havenspoorlijn en het huidige tracé van de Betuweroute en in het westen door de Zuiderparkweg/metrobaan. Dit bestemmingsplan beslaat het grootste deel van dit gebied en dan met name het bebouwd gedeelte.

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp van Van Tijen (1 februari 1894-28 mei 1974) is het plangebied in te delen naar 8 verschillende buurten.



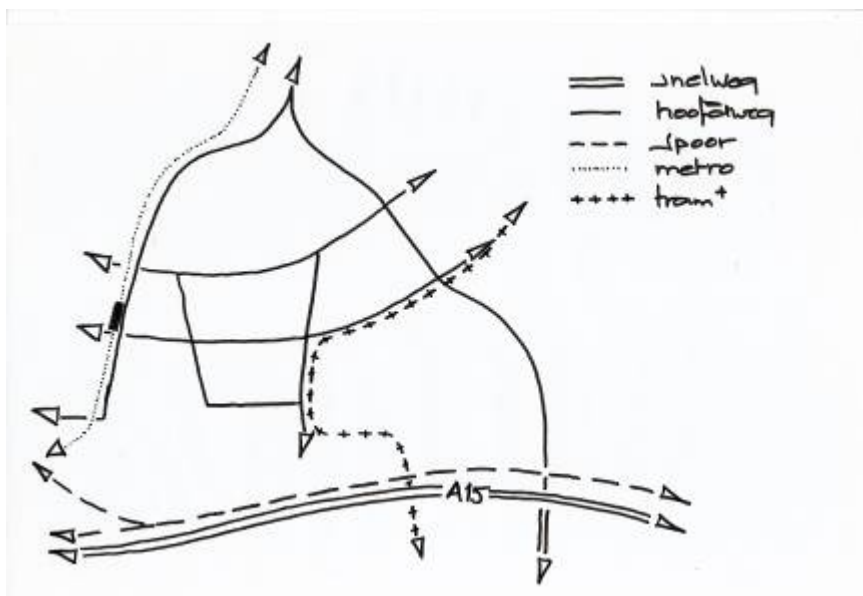
Afbeelding 4.1: buurten in Zuidwijk

Zuidwijk werd ontwikkeld vanuit de zogenoemde "wijkgedachte". Het ging uit van een ideale wijkopbouw, waarbij in het groen gelegen woningen met gemeenschappelijke tuinen en speelplaatsen de bewoners rijkelijk zouden voorzien van allerlei sociale voorzieningen. Nu na vijftig jaar staat de wijk prachtig in het groen. Het groen dat indertijd is aangeplant is nu in zijn volle pracht uitgegroeid. Zuidwijk is een echte tuinstad geworden door de combinatie van gemeenschappelijke tuinen, het openbare groen en de nadruk op de gestapelde bouw in open verkavelingen.



Afbeelding 4.2: Groenstructuur Zuidwijk

De belangrijkste openbaar vervoerverbindingen worden gevormd door de metro en de Trampluslijn naar Barendrecht.



Afbeelding 4.3: OV structuur Zuidwijk

4.2 Ontwerpkader

Eind 1999 is door de toenmalige deelraad de Wijkvisie Charlois 2000 - 2010 vastgesteld. Hierin zijn per wijk de ambities tot het jaar 2010 vastgelegd; hoe zien de wijken er nu uit, hoe moeten ze er in het jaar 2010 uitzien en vooral: wat moet daarvoor gebeuren. Niet alleen fysiek, dus op het gebied van wonen en woonomgeving, maar ook op het gebied van veiligheid, recreatie, voorzieningen, economie en werkgelegenheid, sociale samenhang. Dus alles wat het wonen, werken en leven in een wijk betreft.

In 2005 en 2006 is de oorspronkelijke Wijkvisie Charlois 2000-2010 opnieuw onder de loep genomen.

Per wijk is er bekeken welke maatregelen er inmiddels zijn genomen en of deze het gewenste resultaat

hebben gehad. Dit heeft in een aantal gevallen geleid tot het bijstellen of juist scherper stellen van de ambities. Ook zijn er ambities samengevoegd en zijn er nieuwe ambities geformuleerd. Elke ambitie bevat een pakket aan concrete maatregelen.

In 2005 is deze geactualiseerde wijkvisie voor Charlois verder uitgewerkt in het Masterplan Zuidwijk. Dit Masterplan voorziet in de sloop van een deel van de woningvoorraad (1.780 woningen), vooral portiekwoningen. Daar komen 1.540 woningen voor in de plaats. Het aantal eengezinswoningen moet verdubbelen tot 30% van het totaal. Het aandeel huur en koop moet straks 65% resp. 35% worden. Dit door de deelgemeente Charlois vastgestelde Masterplan Vernieuwing Zuidwijk geeft richting aan de herstructurering van de wijk.

De herstructurering van Zuidwijk start al in de negentiger jaren van de vorige eeuw. Een voorbeeld is de Horstenbuurt, die in de jaren negentig geheel opnieuw is opgebouwd. De oudere duplexwoningen zijn vervangen door eigentijdse woningen. In het eerste decennium van de eenentwintigste eeuw is gestart met een soortgelijke aanpak van de Burgenbuurt en de Veldenbuurt. Ook in deze buurten zullen koopwoningen in hogere prijsklassen gebouwd worden.

4.3 Ontwikkelingen

Het Masterplan vernieuwing Zuidwijk heeft bij het opstellen van dit bestemmingsplan een belangrijke rol gespeeld.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om, na de succesvolle herstructurering van de buurt 'de Horsten', ook delen van de buurten 'de Burgen' af te ronden en 'de Velden' op te pakken. Naast de herstructurering van de zojuist genoemde buurten bevinden er zich binnen het plangebied enkele verspreide locaties die binnen planperiode ontwikkeld zullen gaan worden. In de Horsten zijn de herstructureringen afgerond.

In Bijlage 1 bij deze toelichting is een afbeelding met de ontwikkellocaties gevoegd.

A De Velden, fase 2 t/m 4

Er worden 237 woningen gesloopt en maximaal 157 nieuwe woningen, waarvan 101 niet-gestapelde woningen teruggebouwd in de bestemmingsvlakken Gemengd - 4. De overige woningen worden gebouwd in de bestemmingsvlakken Gemengd - 1, waarvan 40 gestapelde woningen en 16 niet-gestapelde woningen. Verder worden in dit gebied 155 woningen gerenoveerd. In de plinten van de woningen langs de Slinge wordt maximaal 1200 m² nieuwe voorzieningen mogelijk gemaakt.

C Asterlo

De bestaande sporthal wordt gesloopt. Er worden maximaal 80 gestapelde woningen mogelijk gemaakt in een gebouw van maximaal 42 meter hoog, alsmede 2400 m² bvo detailhandel voor een supermarkt en kleinere winkels.

G Britsenburg

Hier worden 64 meergezinswoningen gesloopt en vervangen door maximaal 30 niet-gestapelde woningen (bestemming "Woongebied - 2").

H, I Toermalijn en Wildenburg

Op locatie Toermalijn is een basisschool gesloopt, op locatie Wildenburg staat nu nog een sportschool. Hiervoor komen op de locaties samen maximaal 150 gestapelde woningen terug (bestemming "Woongebied - 1").

M2 Wateraanleg en keermogelijkheid tram nabij Kapelburg / Langenhorst

Tijdens de bouw van de Carnisselandelijn naar Barendrecht is er altijd sprake geweest om een keermogelijkheid voor de tram in de buurt van de locatie Langenhorst te maken. Deze locatie is gekozen, omdat er voor de opvang van calamiteiten om de ± 6 kilometer een keermogelijkheid voor trams dient te zijn. In dit bestemmingsplan is een keermogelijkheid mogelijk gemaakt in het groen op de kruising Kapelburg - Langenhorst.

Tevens wordt in het peilgebied dat betrekking heeft op de wijk Zuidwijk de mogelijkheid geschapen om maximaal 9000 m² wateroppervlak aan te leggen, als compensatiemogelijkheid voor de historische wateropgave. Een van de daarvoor in aanmerking komende locaties is het groen nabij de Kapelburg.

K Waterburg west

Op deze locatie zijn garages gesloopt, nu is het braakliggend. In het bestemmingsplan worden hier maximaal 14 niet-gestapelde woningen mogelijk gemaakt door middel van de bestemming "Woongebied - 3".

L Waterburg oost

Op deze locatie zijn maximaal 50 gestapelde woningen mogelijk gemaakt met een maximale hoogte van 10 lagen, door middel van de bestemming "Woongebied - 4".

O, P Ophogen woningen

In het bestemmingsplan wordt toegestaan dat woningen aan de Glinthorst en Drakenstein mogen worden opgehoogd met een derde bouwlaag; de derde laag aan de Drakenstein dient ten minste 4 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevel; die aan de Glinthorst ten minste 3 meter.

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in kaart gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt beschreven waarom het plan wordt opgesteld, welke beleidsregels en uitgangspunten richtinggevend zijn voor het plan en waarom bepaalde voorschriften zijn opgenomen en hoe deze moeten worden geïnterpreteerd. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- **Inleidende regels.**
Hierin staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen worden gerekend. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.
- **Bestemmingsregels.**
De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels).
- **Algemene regels**
Hier zijn de algemene bouwregels, afwijkingsregels en procedure regels ondergebracht.
- **Overgangs- en slotregels.** In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijk ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke de titel van de regels bevat.

4.4.2 Wijze van bestemmen

Het onderhavige plan legt voornamelijk de bestaande situatie planologisch vast, maar dit plan maakt ook een aantal ontwikkelingen mogelijk. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de wijze van bestemmen.

Bedrijven

De bestemming "Bedrijf - 2" laat bedrijven toe t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij dit bestemmingsplan. Bedrijven die in een hogere categorie vallen, zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven en met adres genoemd in de regels.

- In de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" kunnen de grotere (groter dan 80 m³) openbare nutsvoorzieningen ondergebracht worden.
- De bestemming "Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen" is de bestemming voor een benzinstation, i.c. zonder verkoop van LPG.

Wonen

Voor de functie wonen zijn diverse bestemmingen opgenomen:

- De bestemming "Wonen" betreft al dan niet gestapelde woningen, plat afgedekt.
- De bestemming "Wonen - 1" betreft niet-gestapelde woningen, afgedekt met kap / schuin dakvlak.
- Door middel van de bestemming "Wonen - Bijzonder woongebouw" zijn gebouwen ten behoeve van bewoning en zorgverlening mogelijk gemaakt, met voorzieningen, zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven en een kleine winkelruimte, alsmede een dienstencentrum voor sociale of medische doeleinden.
- De bestemming "Woongebied - 1" betreft een globale bestemming, welke gelegd is op gronden aan het Wildenburg en Toermalijn. Deze bestemming maakt de bouw van gestapelde woningen mogelijk.
- De bestemming "Woongebied - 2" betreft een globale bestemming voor gronden aan de Britsenburg, alwaar niet-gestapelde woningen komen.
- De bestemming "Woongebied - 3" betreft een globale bestemming voor gronden aan de Waterburg-west, alwaar niet-gestapelde woningen komen.
- De bestemming "Woongebied - 4" betreft een globale bestemming voor gronden aan de Waterburg-oost, alwaar gestapelde woningen komen.

Woonfuncties zijn ook in de gemengde bestemmingen opgenomen.

Werken aan huis

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

Vergunningvrij bouwen op het achtergebied

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, alsmede het Besluit omgevingsrecht (Bor). Gelijkzeitig 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 Bor is zonder meer toegestaan, hiervoor hoeft niet naar het bestemmingsplan te worden gekeken. Een bouwwerk dat toegestaan is op grond van artikel 3 Bor, behoeft bij strijdigheid met het bestemmingsplan wel een omgevingsvergunning.

Gemengd

Een aantal locaties binnen het plangebied heeft een gemengde bestemming gekregen. Er is een onderscheid gemaakt in de bestemmingen "Gemengd - 1" t/m "Gemengd - 5".

De bestemming "Gemengd - 1" betreft een globale bestemming die gelegd is op een deel van de buurt De Velden. De bestemming laat woningen toe zowel op de begane grond als op de verdiepingen, terwijl bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond langs de Slinge.

De bestemming "Gemengd - 2" betreft eveneens een globale bestemming, welke gelegd is op het terrein van de huidige sporthal aan de Asterlo. Toegestaan is detailhandel en openbare nutsvoorzieningen op de begane grond en woningen op de verdiepingen.

De bestemming "Gemengd - 3" betreft een gedetailleerde bestemming ten behoeve van bestaande voorzieningen, waarbij bedrijven, detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond zijn toegestaan, met uitzondering van de gebouwen aan de Scherpenhoek / Beumershoek alwaar bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen ook op de 1^e verdieping zijn toegestaan. Woningen zijn uitsluitend op de verdiepingen toegestaan.

De bestemming "Gemengd - 4" betreft een globale bestemming voor een deel van de buurt De Velden, waar uitsluitend woningbouw is toegestaan.

De bestemming "Gemengd - 5" betreft een gedetailleerde bestemming die zowel bedrijven (t/m categorie 2) , als dienstverlening in de vorm van kleine kantoren toestaat.

Wegen

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

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor de buurtontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. En daarnaast voor pleinen, groenstroken, 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).

De bestemming "Verkeer - Erf" is gelegd op terreinen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren en groenvoorzieningen .

De bestemming "Verkeer - Garagebox" is bedoeld voor gronden waarop garageboxen zijn / worden gebouwd voor de stalling van (motor)voertuigen.

De bestemming "Verkeer - Parkeergarage" is gelegd op een binnenterrein van een bouwblok aan de Klinkenburg. De parkeergarage wordt ontsloten door middel van onderdoorgangen in de bebouwing.

Water

De bestemming "Water - 1" is gelegd op de singels en andere watergangen in het plangebied. Hiermee wordt de waterberging en de aan- en afvoer van oppervlaktewater veilig gesteld.

Groen

Structurele groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden en speeltoestellen toegestaan. Tevens wordt in de bestemming Groen de mogelijkheid geschapen om maximaal 9000 m² wateroppervlak aan te leggen binnen het peilgebied dat betrekking heeft op de wijk Zuidwijk, als compensatiemogelijkheid voor de historische wateropgave in Zuidwijk.

De bestemming "Tuin" betreft de tuinen die behoren bij grondgebonden woningen.

De bestemming "Tuin -1" is gelegd op de gemeenschappelijke tuinen bij appartementengebouwen, welke tuinen in eigendom zijn van de woningbouwvereniging Vestia. Vestia overweegt delen van de binnenterreinen te verhuren aan bewoners van aangrenzende woningen. Belanghebbende heeft om deze tuinbestemming verzocht, omdat het vigerende bestemmingsplan op deze gronden ook een tuinbestemming kent.

In de bestemming "Tuin -1" is een beperkte bouwmogelijkheid opgenomen, t.w. alleen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, (brand)trappen en uitstekende delen aan gebouwen, zoals balkons, luifels, galerijen.

Voorzieningen van openbaar nut

Deze bestemming is toegekend aan gebouwen ten behoeve van de openbaar nutsvoorzieningen (trafohuizen, gemalen e.d.). Kleine bouwwerken van openbaar nut (abri's, wachthuisjes, telefooncellen,

elektriciteitskasten e.d) zijn niet als zodanig bestemd en zijn zonder meer toegelaten in de bestemmingen "Groen" en Verkeer - Verblijfsgebied". Het gaat hierbij om gebouwtjes met een inhoud van minder dan 80 m³.

Voorzieningen voor sport en spel

De bestemming "Sport - Sport- en speelterrein" is gelegd op gronden voor sportterreinen en speelterreinen.

Horeca

In de "Horecanota Charlois 2007-2011" zijn de hoofdlijnen van het horecabeleid in deze deelgemeente beschreven (zie ook par. 2.5.3). Dit beleid is, voor zover ruimtelijk relevant, vastgelegd in dit bestemmingsplan. De horeca is in de huidige panden bestemd met een aanduiding "Horeca toegestaan" op de verbeelding. In de regels zijn de adressen vastgelegd waarvoor deze aanduiding geldt.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden sociale, culturele, medische, educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen verstaan. Dit betekent dat een functie die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere passende functie. Dit is de ruimste definitie, op de plankaart met "Maatschappelijk - 1" bestemd, wat inhoudt dat er geluidsgevoelige voorzieningen toegestaan zijn. De bestemming "Maatschappelijk - 2" houdt in dat er geen geluidsgevoelige voorzieningen zijn toegestaan.

Het betekent dat een functie die past in deze bestemming zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere passende functie.

Belwinkels

De aanwezigheid van belwinkels (soms ook belhuizen genoemd) wordt in Rotterdam in menig deelgemeente in toenemende mate als problematisch ervaren. Weliswaar moeten belwinkels die tevens goederen te koop aanbieden zich net als winkels houden aan de Winkeltijdenwet, maar voor sec 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. Het voorkomen van overlast in verband met de bescherming van de leefbaarheid van een gebied, wordt in dit bestemmingsplan vertaald in direct werkende beperkende gebruiksregels.

Overeenkomstig Rotterdams beleid in de 'leefmilieuvordering belhuizen' (van kracht geworden op 22 december 2006) 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 leefmilieuvordering.

Het bestemmingsplan bestemt hiertoe dergelijke bestaande belwinkels positief. Op de plankaart en in de planregels wordt hiertoe op adres de nadere aanduiding 'belwinkel toegestaan' opgenomen. In het overige plangebied is verder geen belwinkel toegestaan. In gebieden waar een bestemmingsplan geldt, zijn belwinkels doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die een winkelfunctie mogelijk maken. Nu het bestemmingsplan in de omschrijving van het begrip 'winkel' expliciet een 'belwinkel' uitsluit, is op een locatie zonder de nadere aanduiding 'belwinkel toegestaan' geen belwinkel toegestaan.

Het opnemen van regeling in de 'leefmilieuvordering belhuizen' in dit bestemmingsplan is overigens ook noodzakelijk omdat een leefmilieuvordering slechts voorrang heeft op een bestemmingsplan dat in werking is getreden voorafgaand aan de inwerkingtreding van een leefmilieuvordering.

Het plangebied kent belwinkels aan de Slinge 405 en Langenhorst 241; deze functie is met de aanduiding "belwinkel" op de verbeelding aangegeven.

Dubbelbestemmingen

Deze bestemmingen overlappen als het ware gronden met een andere, primaire bestemming.

In het plangebied bevinden zich 3 x 150 kV ondergrondse hoogspanningsleidingen, welke met de

dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanning" op de verbeelding zijn aangegeven.

Andere dubbelbestemmingen betreffen "Waarde - Archeologie - 1" resp. "Waarde - Archeologie - 2", welke het behoud beogen van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Eerstgenoemde bestemming is gelegd op gronden aan de Kapelburg, terwijl laatstgenoemde bestemming de rest van het plangebied beslaat.

De dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" is gelegd langs hoofdwatgangen, Deze bestemming beoogt de bescherming van hoofdwatgangen door middel van een bouwverbod. Dit bouwverbod kan met een afwijking door middel van een omgevingsvergunning doorbroken worden, mits het belang van de instandhouding van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad. Aan de vergunning kunnen desgewenst voorwaarden worden verbonden.

Gebiedsaanduidingen

De molenbiotop van de Pendrechtse Molen is als een cirkelvormig gebied met een straal van 400 meter op de verbeelding aangegeven. In deze vrijwaringszone zijn extra regels opgenomen voor nieuwe bouwwerken om ervoor te zorgen dat de molen voldoende wind kan vangen en het zicht op de molen niet te veel beperkt wordt. Op 400 meter van de molen mogen nieuwe bouwwerken niet hoger zijn dan 5m65 plus NAP. Ter plaatse ligt het maaiveld op circa 1m25 onder NAP, waardoor in dat geval een maximum bouwhoogte van 6m90 van toepassing is.

Dichter bij de molen geldt een lagere bouwhoogte: zo geldt op 300 meter afstand van de molen dat bouwwerken niet boven 4m65 plus NAP mogen uitkomen.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader (incl. eventueel deelgemeentelijke waterplan)

5.1.1 Rijksbeleid

In december 2009 heeft het Kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationale Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op basis van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Kabinet kiest in het Nationaal Waterplan voor een strategie die bestaat uit "meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken".

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

Daarnaast is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen.

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

5.1.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld.

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid;
2. Zorgen voor mooi en schoon water;
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

5.1.3 Regionaal/gemeentelijk 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.
- Voor de zuidelijke tuinsteden is een strategie opgesteld waarbij het Zuiderpark, de singels en de waterlopen in de tuinsteden een netwerk kunnen vormen voor een waterwoonnetwerk.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

5.1.4 Beleid gemeente/deelgemeente

Het deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord, dat formeel is vastgesteld in januari 2006, is een gebiedsgerichte uitwerking van het waterplan 1 Rotterdam. De algemene visie op het waterbeheer in de stad Rotterdam wordt in dit plan nader uitgewerkt voor de deelgemeenten Charlois en Feijenoord. In het plan zijn lange termijn ambities en waterkwaliteits- en -kwantiteitsdoelstellingen geformuleerd. Enkele voorbeelden zijn: de aanleg van nieuwe duikers, afkoppelen van hemelwater en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De beheerder van het oppervlaktewater in Zuidwijk is Waterschap Hollandse Delta. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerder.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Grondwater

Het niveau van de freatische grondwaterstand in het gebied is gemiddeld 1 à 2 meter beneden het maaiveld.

5.3.2 Waterkering

Zuidwijk ligt geheel binnendijs. Het bestaande uitgiftepeil van Zuidwijk is NAP - 1,25 meter, de buurten De Horsten en De Burgen wijken af van dit peil, het peil is daar NAP -1,15 meter. De primaire waterkering van de Nieuwe Maas ligt ter hoogte van de wegen Waalhaven zz. en gaat over in de Waalhaven oz., Doklaan, Brielselaan en Putselaan. Binnen het plangebied liggen geen kern- en beschermingszones van een waterkering. Aan de zuidzijde van Zuidwijk ligt een regionale waterkering, de Oud Pendrechtse dijk.

5.3.3 Waterveiligheid

Het dijkkringebied en het vereiste beschermingsniveau van elke dijkkring zijn wettelijk vastgelegd in de Wet op de Waterkering. De dijkkring die Zuidwijk beschermt tegen de Nieuwe Maas en de invloed vanuit de zee voldoet aan de norm 1:4000. Zuidwijk ligt op zo'n ruime afstand van de waterkering dat er geen beperkingen gelden voor de diepte waarop gegraven of gebouwd mag worden.

Om de gevolgen van een overstroming te kunnen inschatten, heeft de provincie Zuid-Holland uitgezocht hoe het gebied kan onderlopen en welke overstromingsdiepte bereikt kan worden. Voor Zuidwijk ligt de overstromingsdiepte tussen 0.5 en 2 meter. Doordat het plangebied op ruime afstand ligt van de waterkering kunnen de bewoners tijdig worden geëvacueerd als dat noodzakelijk blijkt te zijn.

5.3.4 Riolering

Zuidwijk valt binnen afvalwaterbemalingsdistrict nummer 24, hieronder vallen Zuidwijk en Pendrecht. Binnen Zuidwijk zijn drie overstorten aanwezig. Het rioolwater wordt verzameld in het collecteurriool onder de Slinge en wordt via een persleiding afgevoerd naar de RWZI Dokhaven.

De bestaande riolering in het plangebied is grotendeels een gemengd stelsel. De aanlegdatum van het riool varieert van 1950 tot 1970. In de Velden en de Burgen wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd.

5.4 De wateropgave

Voor de nieuwe ontwikkelingen in Zuidwijk worden eerst gebouwen gesloopt waardoor er per saldo geen extra verharding bij komt; bovendien blijft het aantal inwoners ongeveer gelijk ten opzichte van de bestaande situatie. De ontwikkelingen hebben geen effect op het overstortvolume van het bestaand gemengd rioolstelsel naar het oppervlaktewater. Uit Waterplan 2 blijkt wel dat er een historische wateropgave is van 11.000 m³ in 2015 en 21.000 m³ voor 2050. In het bestemmingplan wordt in de bestemming "Groen" een wateroppervlak van maximaal 9000 m² mogelijk gemaakt binnen het peilgebied dat betrekking heeft op de wijk Zuidwijk, ten behoeve van watercompensatie. Door bij deze oppervlakte de juiste diepte te kiezen, kan worden voldaan aan de wateropgave uit Waterplan 2 van 11.000 m³.

Voor de verbetering van de waterkwaliteit door het voorkomen van riooloverstorten wordt de voorkeur gegeven aan het toepassen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel of het afkoppelen van verharde oppervlakken. Een andere manier om de waterkwaliteit te verbeteren is het toepassen van groene daken. Een groen dak houdt regenwater vast, zodat het kan verdampen in plaats van dat het water in het riool terecht komt. Als het veel en intensief regent, wordt het water vertraagd afgevoerd naar het riool, hierdoor is er een kleinere kans op overstorten.

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 Milieueffectrapportage

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 quick scan milieu van de DCMR concludeert dat het woningbouwprogramma voor Zuidwijk voornamelijk uit vervangende nieuwbouw bestaat. Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. In het bestemmingsplan zijn geen activiteiten opgenomen die voorkomen op de C/D-lijst.

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000 gebied. De gevoelige gebieden als het Nationaal landschap de Hoeksche Waard en Provinciaal landschap IJsselmonde liggen op enige afstand.

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 Zuidwijk niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

6.3 Milieuzonering

6.3.1 Beleid en normstelling

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 vernoemd in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën. Vanaf begin jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar afstandswaarden gegeven. 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 indicatieve afstanden bij het omgevingstype rustige woonwijk en een tabel voor het omgevingstype gebied met functiemenging. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand in de regel 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.

In het bestemmingsplan vallen functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie niet onder de bestemming bedrijven. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel op dezelfde wijze gebruik gemaakt van de VNG-uitgave. In de VNG-uitgave wordt uitgegaan van gemiddelden. Voor het inpassen van functies is daarom vaak maatwerk nodig.

De VNG-lijst is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten: 'rustige woonwijk', 'gemengd woongebied', 'industriegebied I', 'industriegebied II' en 'industriegebied III'.

6.3.2 Plangebied

Zuidwijk is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als een rustige woonwijk. De woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2.

Dat betekent overigens niet dat het wenselijk is om in bestaand woongebied nieuwe bedrijven, direct onder woningen toe te laten in categorie 2. Immers vanuit overlastoogpunt dient tussen dergelijke bedrijven en woningen een afstand van ten minste 30 meter in acht genomen te worden. In de gemengde bestemmingen met woningen zijn slechts bedrijven toegestaan tot en met categorie 1.

Door middel van maatwerk zijn in het plangebied ook de volgende aanwezige bedrijven toegestaan:

- een autoplaatwerkerij aan de Slinge 244 (categorie 3.2);
- een gereedschapslijperij aan de Kraayenstein 21 (categorie 3.2)
- en een schildersbedrijf annex glashandel aan het Hijkerfeld 164 (categorie 3.1).

Deze drie bedrijven zijn met een zogenaamde uitsterfregeling opgenomen, d.w.z. dat ingeval zij vervangen zijn door een bedrijf t/m categorie 2, bedoelde bedrijven niet meer ter plaatse mogen terugkeren.

In en nabij het plangebied zijn meerdere activiteiten die van invloed zijn op het plangebied in verband met geluid, lucht en externe veiligheid, te weten metrolijn 'D', de Havenspoorlijn, Industrierrein Waal-Eemhaven, Transport gevaarlijke stoffen over A15 en een leiding van de Nederlandse Gasunie. De invloed van de activiteiten komt aan de orde bij de volgende paragrafen.

De overige activiteiten in of nabij het plangebied zijn niet belemmerend voor (nieuwe ontwikkelingen binnen) dit bestemmingsplan, anders dan die reeds in het bestemmingsplan zijn genoemd, en/of waarmee reeds rekening is gehouden.

6.4 Geluid

6.4.1 Beleid en normstelling

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 geluidhinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn, zoals kinderdagverblijven.

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.

6.4.2 Rekenmodel

Voor railverkeer en stedelijk wegverkeer is een rekenmodel gemaakt met behulp van het programma WinHavik (versie 8.091) van DirActivity software. Het programma maakt bij de berekeningen gebruik van het Royal Haskoning rekenhart voor wegverkeerslawaai (versie 14) en railverkeerslawaai (versie 9). Het modelleren en rekenen is volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

Voor het wegverkeerslawaai afkomstig van de A15 is gebruik gemaakt van het geluidmodel dat ten grondslag heeft gelegen aan het tracébesluit A15 en door Rijkswaterstaat ter beschikking is gesteld. Dit geluidmodel is gemaakt met behulp van programma Geomilieu (versie V1.31) van DGMR raadgevend ingenieursbureau BV.

Voor Waal-Eemhaven is uitgegaan van de interpolatiemethode, welke is beschreven in deel 5 van het Handboek Administratieve Organisatie van het Informatiesysteem Industrielawaai (SI-kwadraat). Ten behoeve van hoogtecorrectie en onderzoek naar geluidluwe gevels is gebruik gemaakt van het (nog niet vastgestelde) bronnenmodel 2025 (versie 2008).

6.4.3 Wegverkeer

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

Tabel Breedte geluidszones langs wegen

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

6.4.4 Relevante wegen

Nr. 1)	Straatnaam	tussen	en	etmaalint. 2022	snelheid [km/u]	wegdek type	geluid zone [m]
1	Slinge	Groene Kruisweg	Kerkwervesingel	17.125	50	DAB ²⁾	200
2	Slinge	Kerkwervesingel	Zuiderparkweg	16.225	50	DAB	200
3	Slinge	Zuiderparkweg	Meyenhage	13.400	50	DAB	200
4	Slinge	Meyenhage	Langenhorst	13.100	50	DAB	200
5	Slinge	Langenhorst	viaduct Vaanweg	16.325	50	DAB	200
6	Zuiderparkweg	Ahoyweg	Oldegaarde	6.350	50	DAB	350
7	Zuiderparkweg	Oldegaarde	Slinge	11.700	50	DAB/ SMA06 ³⁾ en ⁴⁾	200
8	Zuiderparkweg	Slinge	Sliedrechtstraat / Hijkerveld	10.375	50	Micropave	200
9	Verlengde Zuiderparkweg	Sliedrechtstraat / Hijkerveld	Rhoonse Baan	10.225	50	Micropave/ DAB ⁵⁾	200
10	Oldegaarde	Groene Kruisweg	Kerkwervesingel	3.025	50	Kv ⁶⁾	350
11	Oldegaarde	Kerkwervesingel	Zuiderparkweg	11.000	50	DAB	350
12	Oldegaarde	Zuiderparkweg	Meyenhage	13.575	50	DAB	350
13	Oldegaarde	Meyenhage	Langenhorst	14.050	50	DAB	350
14	Oldegaarde	Langenhorst	Vaanweg	21.925	50	DAB	350
15	Langenhorst	Oldegaarde	Slinge	10.500	50	DAB	200
16	Langenhorst	Slinge	Schoonegge / Keyenburg	6.450	50	DAB	200
17	Langenhorst	Schoonegge / Keyenburg	Charloise Lagedijk	4.700	50	DAB	200
18	Vrijenburgweg	Langenhorst	Carnisserbaan	4.775	50	DAB	200
22 ⁸⁾	A15	Vaanplein	Groene Kruisweg	141.375	100	DZOAB ⁷⁾	600
28	Hijkerveld	Zuiderparkweg	Meyenhage	1.200	30	Kv	-
29	Bornenveld	Hijkerveld	Slinge	1.200	30	Kv	-

30	Harkulo	Espelo	Meyenhage	1.200	30	Kv	-
31	Hulsterlo	Espelo	Slinge	1.200	30	Kv	-
33	Meyenhage	Slinge	Oldegaarde	3.875	50	DAB	200
34	Asterlo	Slinge	Harkulo	1.200	30	Kv	-
41	Britsenburg	Keyenburg	Slinge	1.200	30	Kv	-
43	Keyenbuurg	Engelenburg	Langenhorst	2.400	30	Kv	-
44	Denenburg	Schuilenburg	Wildenburg	1.200	30	Kv	-
48	Geuneburg	Schuilenburg	Denenburg	1.200	30	Kv	-
50	Kersenburg	Maldenburg	Geuneburg	600	30	Kv	-
54	Glinthorst	Sandhorst	Brinkhorst	600	30	Kv	-
55	Sandhorst	Langenhorst	Glinthorst	300	30	Kv	-
56	Brekelsveld	Hijkerveld wz	Hijkerveld oz	600	30	Kv	-
58	Bareveld	Brekelsveld	Slinge	600	30	Kv	-

- 1) Nummers komen overeen met de wegvaknummers in bijlage 3a van het akoestisch onderzoek
- 2) DAB = Dicht Asfalt Beton
- 3) SMA06 = SteenMastiek Asfalt 06
- 4) Westelijke rijbaan DAB, oostelijke rijbaan SMA06
- 5) Tussen Hijkerveld en Reef Micropave, overige delen DAB
- 6) Kv = Klinkers in keperverband
- 7) DZOAB = Dubbellaag Zeer Open Asfalt Beton
- 8) Deze gegevens zijn a.g.v. genomen tracébesluit A15 geactualiseerd en op 14-2-2011 aangeleverd.

6.4.5 Voorkeursgrenswaarde

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 eventuele 'nieuwe' situaties in het bestemmingsplan Zuidwijk heeft akoestisch onderzoek plaats gevonden. De verwachte etmaalintensiteiten van de wegen voor het jaar 2022 zijn verstrekt door dS+V, afdeling Verkeer en Vervoer. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de gehanteerde etmaalintensiteiten. De geluidsbelasting op de gevel van de afzonderlijke locaties is berekend.

Verschillende wegen hebben een toegestane maximumsnelheid van 30 km/u. Conform de Wgh zijn deze wegen niet getoetst, maar wel inzichtelijk gemaakt. De geluidsbelasting bij de zoneplichtige wegen is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare waarde zoals in de Wgh is vastgelegd. De maximale toelaatbare waarde voor wegverkeerslawaai is 63 dB voor binnenstedelijke wegen en voor Rijkswegen 53 dB.

In de tabel worden de ontwikkelingslocaties aangeduid met een letter, hieronder volgt een korte opsomming welke letter bij welk project hoort.

A De Velden, 2e fase	H Toermalijn	L Waterburg oost
C Asterlo	I Wildenburg	O Glinthorst
G Britsenburg	K Waterburg west	P Drakenstein

Tabel: Maximale geluidsbelasting bij geplande woningen op ontwikkellocaties per zoneplichtige weg (incl aftrek art 110g Wgh)

Locatie	weg	rekenpunt	Hoogte rekenpunt [m]	L _{DEN} [dB]	Overschrijding	
					Voorkeur (48 dB)	Maximaal (53/63 dB)
A	Slinge	1	4,5	62,6	Ja	(63) Nee
	Zuiderparkweg	22	10,5	51,0	Ja	(63) Nee
	overige	allen	allen	<= 48	Nee	(63) Nee
C	Slinge	41	16,5	56,2	Ja	(63) Nee
	Meyenhage	31	1,5	56,9	Ja	(63) Nee
	Overige	allen	allen	<= 48	Nee	(63) Nee
G	Slinge	117	4,5	62,4	Ja	(63) Nee
	overige	allen	allen	<= 48	Nee	(63) Nee
H	Langenhorst	68	13,5	51,9	Ja	(63) Nee
	overige	allen	allen	<= 48	Nee	(63) Nee
I	Allen	Allen	allen	<= 48	Nee	(63) Nee
K	A15	85	10,5	50,0	Ja	(53) Nee
	Overige	allen	allen	<= 48	Nee	(63) Nee
L	A15	104	34,5	52,9	Ja	(53) Nee
	Overige	allen	allen	<= 48	Nee	(63) Nee
O	Langenhorst	156	7,5	49,6	Ja	(63) Nee
	overige	allen	allen	<= 48	Nee	(63) Nee
P	Oldegaarde	160	7,5	48,5	Nee	(63) Nee
	overige	allen	allen	<= 48	Nee	(63) Nee

≤ 48 dB	49 – 53 dB	54 - 58 dB	59 - 63 dB	>63 dB
---------	------------	------------	------------	--------

Behalve voor locatie I en P is overall een overschrijding van de voorkeurswaarde. De geluidsbelasting op locatie A, C, G, H, K, L en O overschrijdt niet de maximaal toelaatbare waarde, dus voor deze locaties kan een hogere waarde aangevraagd worden.

6.4.6 Railverkeer

Ten westen van het plangebied ligt metrolijn 'D', traject 625. Ten zuiden van het plangebied ligt de Betuwelijn (ook wel Havenspoorlijn) genoemd, trajecten 687, 688 en 689. Delen van het plangebied liggen binnen de geluidzones van de genoemde spoortrajecten.

Locatie	Spoorweg	rekenpunt	Hoogte rekenpunt [m]	L _{DEN} [dB]	Overschrijding	
					Voorkeur (55 dB)	Maximaal (68 dB)
A	Lijn D	22	10,5	62,4	Ja	Nee
	Havenspoorlijn	allen	allen	<= 55	Nee	Nee
G	Havenspoorlijn	allen	allen	<= 55	Nee	Nee
H	Havenspoorlijn	allen	allen	<= 55	Nee	Nee
I	Havenspoorlijn	allen	allen	<= 55	Nee	Nee
K	Havenspoorlijn	allen	allen	<= 55	Nee	Nee
L	Havenspoorlijn	104	34,50	60,9	Ja	Nee

≤ 55 dB	56 – 68 dB	>68 dB
---------	------------	--------

De voorkeurswaarde voor woningen (55 dB) wordt bij locatie A en L overschreden, de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB niet. Voor locatie A en L wordt een Hogere waarde aangevraagd.

De overige locaties voldoen aan de voorkeurswaarde.

6.4.7 Industrielawaai

De 50 dB(A)-geluidcontour rond het industrieterrein Waal-Eemhaven is vastgesteld in 1993. Deze geluidcontour ligt ten westen van de Meyenhagen en loopt door het plangebied. Ontwikkelingslocaties A en C liggen binnen in de geluidzone.

Door de DCMR zijn de geluidscontouren ten gevolge van het industrieterrein geleverd. Deze contouren zijn gebaseerd op onder andere de reeds uitgevoerde geluidsaneringsoperatie voor het industrieterrein Waal-Eemhaven en de toekomstige ontwikkelingen, waarvoor een bestuurlijk besluit is genomen, op het industrieterrein Waal-Eemhaven. (De geluidscontouren rond dit industrieterrein worden aangeduid als T+contouren.) Deze contouren zijn berekend op een hoogte van 5 meter. De DCMR heeft aangegeven dat voor de berekening van de contouren een dempingsgebied van 3 dB in het rekenmodel is gehanteerd. Bij bebouwing hoger dan 10 meter heeft het dempingsgebied geen invloed meer. Bij het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van Industrielawaai moet bij de beoordelingspunten vanaf 10 meter en hoger een toeslag van 3 dB worden opgeteld.

Locatie	L _{ETM} [dB(A)]	Overschrijding	
		Voorkeur [50 dB(A)]	Max. [55 dB(A)]
A	55	Ja	Nee
C	54	Ja	Nee

< 50	< 50 dB(A)	58	56 – 60 dB(A)
53	51 – 55 dB(A)	>60	>60 dB(A)

Op locaties A en C wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) overschreden, de maximaal toelaatbare waarde echter niet. Voor de locaties wordt een Hogere waarde aangevraagd.

6.4.8 Tramlawaai en 30 km/uur wegen

De 30 km/uur wegen zijn niet zone-plichtig en hoeven, net als trambanen, niet aan de normen van de Wet geluidhinder te worden getoetst. De geluidsbelasting van de 30 km/uur wegen is nergens hoger dan de maximaal toegestane waarde voor wegverkeerslawaai. De hoogst berekende geluidsbelasting van de nieuwe tramlijn op de bestaande bebouwing Kapelburg is 50 dB(A).

6.4.9 Conclusie

In het kader van bestemmingsplan “Zuidwijk” een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Het bestemmingsplan omvat 9 ontwikkellocaties voor woningen.

Tevens zal ter hoogte van de Langenhorst een keerlus voor tramlijn 25 mogelijk worden gemaakt. Hiervoor zijn in het kader van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing van het bestemmingsplan twee mogelijke locaties onderzocht, namelijk locaties ter hoogte van Slinge/Langenhorst en ter hoogte van Langenhorst/Kapelburg.

Wegverkeerslawaai

Voor de locaties I en P geldt dat ten gevolge van het wegverkeer de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde is.

De geluidsbelasting bij locaties A, C, G, H, K, L en O overschrijdt de voorkeurswaarde vanwege het wegverkeer op één of meerdere gemeentelijke wegen, maar blijft lager dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen.

Railverkeerslawaai

De geluidsbelasting ten gevolge van de metrolijn D en de Havenspoorlijn op locatie A respectievelijk locatie L is hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximaal toelaatbare waarde. Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, wordt geadviseerd om hogere waarden aan

te vragen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Industrielawaai

De geluidsbelasting vanwege Waal-Eemhaven bij locaties A en C is hoger dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximaal toelaatbare waarde voor woningen. Gebleken is dat het niet mogelijk is de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Waal-Eemhaven middels (verdergaande) maatregelen tot de voorkeurswaarde te beperken. Geadviseerd wordt om hogere waarden aan te vragen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

Procedure hogere waarde

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, is het niet mogelijk om de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai en het rail- en wegverkeerslawaai tot de voorkeurswaarde te beperken. In dat geval dienen de maximaal berekende geluidsbelastingen als hogere waarden te worden aangevraagd. De daarbij vast te stellen hogere waarden zijn in onderstaande tabel weergegeven. Deze waarden dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders ten behoeve van het bestemmingsplan "Zuidwijk" als hogere waarden te worden aangevraagd.

Ontheffingsbeleid Rotterdam

Alle beoogde woningen op de ontwikkellocaties kunnen worden voorzien van minimaal één geluidluwe gevel en indien van toepassing over een geluidluwe buitenruimte. Dit bestemmingsplan voldoet derhalve aan het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam

De exploitatie van de keerlus conform de notitie van RET op locatie Langenhorst/Slinge zal de heersende geluidsbelasting vanwege tramlawaai bij de woningen op de kortste afstand tot de keerlus doen toenemen van 50,3 dB naar 52,3 dB. Bij het keren van de volledige dienstregeling zal de geluidsbelasting tot 53,8 dB toenemen.

De exploitatie van de keerlus conform de notitie van RET op locatie Langenhorst/Kapelbrug heeft nagenoeg geen effect op de heersende geluidsbelasting vanwege tramlawaai. De heersende geluidsbelasting vanwege tramlawaai bij de dichtstbijzijnde gebouwen neemt toe van 47,2 dB naar 47,5 dB. Bij het keren van de volledige dienstregeling zal de geluidsbelasting tot 50,4 toenemen.

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 ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd.

Het is om stedenbouwkundige en financiële redenen niet mogelijk om nog meer maatregelen te treffen aan de bron of in het overgangsgebied. Bij de stedenbouwkundige verkaveling kan bij de oriëntatie rekening worden gehouden met de afschermdende werking die de nieuwe bebouwing levert ten opzichte van de bestaande bebouwing. Alle woningen hebben ten minste één geluidluwe gevel.

In de onderstaande tabel wordt per wegvak de aan te vragen hogere waarde gegeven.

Locatie	Bestemming	Zoneplichtige bron	L_{etmaal} Industrie dB(A)	L_{den} Railverkeer dB	L_{den} Wegverkeer incl. aftrek art 110g Wgh dB
A	Woning	Slinge	-	-	63
		Zuiderparkweg	-	-	51
		Metrolijn D	-	62	-
		Waal-Eemhaven	55	-	-
C	Woning	Slinge	-	-	56
		Meyenhage	-	-	57
		Waal-Eemhaven	54	-	-
G	Woning	Slinge	-	-	62

H	Woning	Langenhorst	-	61	52
K	Woning	A15	-	-	50
L	Woning	A15	-	61	53
O	Woning	Langenhorst	-	-	50

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Beleid en normstelling

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

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

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

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in 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. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

6.5.2 Plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Als onderzoeksgebied zijn de wegen in en rondom het plangebied genomen waar de planontwikkeling mogelijk een merkbare invloed heeft op de verkeersintensiteiten. De luchtkwaliteit is zowel onderzocht bij alleen de autonome ontwikkeling (zonder realisatie van het bestemmingsplan, maar met overige toekomstige ontwikkelingen), als bij de autonome ontwikkeling inclusief de realisatie van het bestemmingsplan. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit dat sinds 27 november 2006 van kracht is.

De concentraties in het plangebied worden gevormd door de som van de achtergrondconcentratie en de bijdrage van het plaatselijk verkeer. De bijdrage van het plaatselijk verkeer aan de luchtkwaliteit is berekend met het model CAR II versie 9.0.2. Voor de achtergrondconcentraties worden de door het RIVM vastgestelde waarden gebruikt, afkomstig uit de GCN-database. De verkeersgegevens voor de berekening van de luchtkwaliteit zijn aangeleverd door de afdeling Verkeer en Vervoer van de dS+V van de gemeente Rotterdam. De verkeersgegevens zijn bepaald met behulp van de Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK).

6.5.3 Conclusie luchtonderzoek

In het luchtonderzoek zijn de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit van het bestemmingsplan Zuidwijk inzichtelijk gemaakt. Hieronder staan puntsgewijs de conclusies uit het onderzoek.

Jaargemiddelde NO₂ concentraties

2010: in de autonome situatie wordt de grenswaarde (40 µg/m³) overschreden op wegvak 20 en 21 (Vaanweg).

2011: de grenswaarde wordt overschreden op wegvak 21 (Vaanweg). In dit jaar zijn de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen nog niet uitgevoerd. Er is dus geen planbijdrage.

2015 en 2022: voor deze jaren zijn er zowel bij de autonome ontwikkeling als bij de autonome ontwikkeling inclusief planontwikkeling geen overschrijdingen van de grenswaarde (40 µg/m³).

Planbijdragen: In 2011, 2015 en 2022 is de planbijdrage voor NO₂ op geen enkel wegvak groter dan de 3% grens uit het Besluit Niet In Betekenende Mate.

Jaargemiddelde PM₁₀ concentraties

De jaargemiddelde PM₁₀ concentratie blijft in alle jaren in het hele onderzoeksgebied onder de grenswaarde. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen dragen in geen van de onderzochte jaren bij aan een toename van de jaargemiddelde PM₁₀ concentratie boven de grenswaarde.

In 2010, 2011, 2015 en 2022 is de planbijdrage voor PM₁₀ op geen enkel wegvak groter dan de 3% grens uit het Besluit Niet in Betekenende Mate.

Daggemiddelde PM₁₀ concentraties

Voor alle onderzochte jaren wordt, zowel bij autonome ontwikkeling als bij de autonome ontwikkeling inclusief planontwikkeling, de daggemiddelde grenswaarde langs geen enkele weg in het onderzoeksgebied met meer dan 35 dagen overschreden. Het plan draagt niet bij aan een toename van een overschrijding van de daggemiddelde PM₁₀ grenswaarde tot meer dan 35 dagen.

De toename door het plan is in alle jaren kleiner dan de 3% grens uit het Besluit Niet in Betekenende Mate.

Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit.

6.6 Bodem

6.6.1 Beleid en normstelling

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.

6.6.2 Bodemkwaliteitskaart plangebied

In 2000 is de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam opgesteld. Dit document geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd.

Voordat het gebied werd bedijkt, was er sprake van een rietgorzengebied met nederzettingen op terpen. De eerste bedijkingen van het gebied stammen uit de 9^e en 10^e eeuw. Tot de jaren vijftig van de vorige eeuw was het gebied polderland met sloten.

Tijdens de oorlog wordt de noordoosthoek van Zuidwijk bebouwd. Direct na de oorlog wordt begonnen met de voorbereidingen van de bouw van de rest van de wijk. Vanwege de zettingsgevoelige zwaar kleiige bodem besloot men het hele gebied integraal op te hogen met circa één meter schoon zand. Tussen 1950 en 1960 wordt Zuidwijk volgebouwd met gemengde woonflats en rijen laagbouwoningen met tuinen. Het stratenpatroon wordt conform de oude verkaveling van de polder Charlois aangelegd. In de tachtiger en negentiger jaren vinden er onderhoudsophogingen plaats en komt de renovatie van de wijk op gang.

In de indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam is op basis van historisch en statistisch onderzoek de conclusie getrokken dat zowel de contactzone (bovenste 1 meter van de bodem) als de ondergrond in Zuidwijk schoon zijn. Het oudere gedeelte van Zuidwijk is bouwrijp gemaakt met zand, opgemengd met koolassen. In deze buurt is een deel van de bodem gesaneerd middels de leeflaagmethode.

Verspreid over het gebied kunnen puntbronnen aanwezig zijn. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de ontwikkelingslocaties zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

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. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Rotterdams beleid

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

Voor het bestemmingsplan Zuidwijk zijn 2 onderzoeken gedaan:

- 'Bestemmingsplan Zuidwijk, Analyse externe veiligheid', 23 april 2009
- 'Aanvulling op onderzoek Risicoanalyse externe veiligheid', 13 september 2010

6.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over weg

Rijksweg A15

Binnen de veiligheidszone en binnen het plasbrandaandachtsgebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uit de groepsrisico berekening blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen uit bestemmingsplan Zuidwijk geen bijdrage leveren aan het groepsrisico van de A15. Het groepsrisico blijft daarmee onder de oriënterende waarde.

Binnenstedelijk transport

Aan de Groene Kruisweg ligt een LPG-tankstation met een doorzet van 1500m³ LPG per jaar. Het vervoer, 100 leveringen per jaar, gaat via de A15-Vaanweg-Oldegaarde-Groene Kruisweg-A15. Het groepsrisico van het vervoer van LPG blijft ruim onder de oriënterende waarde.

6.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Over de Betuwelijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Voor het plangebied zijn twee baanvakken van belang: de Pendrechtboog tussen Waalhaven-Zuid en de splitsing ten zuidoosten van Pendrecht, en de Kortsluitroute tussen Pernis en de splitsing ten zuidoosten van Zuidwijk (baanvak Waalhaven Zuid-Barendrecht)

Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Pendrechtboog en de Kortsluitroute de oriënterende waarde niet overschrijdt.

6.7.3 Leidingen

Parallel aan de zuidkant van de A15, ligt een leiding van de Nederlandse Gasunie. Op dezelfde plek loopt een condensaatleiding van de NAM, een verbindingsstuk tussen de leidingenstraat in Albrandswaard en een NAM-locatie in Barendrecht. Omdat de bestaande en nieuwe woonbebouwing van Zuidwijk op 750 meter afstand ligt, leveren de leidingen geen belemmeringen op voor de nieuwe ontwikkelingen.

In Zuidwijk ligt ook nog een defensieleiding die momenteel buiten gebruik is.

6.7.4 VRR advies

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond adviseert om de volgende voorzieningen te realiseren, teneinde de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten:

- Voor nieuwe gebouwen en vervangende nieuwbouw geldt dat bij een toxische wolk de zelfredzaamheid van personen verbeterd kan worden door de gebouwen geschikt te maken om enkele uren in de schuilen. Hiervoor dienen deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar te zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld te kunnen worden.
- Over de Oldegaarde worden brandbare vloeistoffen vervoerd. Om de gevolgen van een eventuele oliebrand te beperken, adviseert de VRR om de nog te realiseren gebouwen op een afstand van minimaal 35 meter vanuit de rechterrijbaan te vestigen.
- Indien er op een kleinere afstand dan 35 meter vanuit de rechterrijbaan van de Oldegaarde gebouwd wordt, adviseert de VRR het gebouw zodanig te realiseren dat deze beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag als gevolg van een plasbrand.
- Bij de herontwikkeling en toekomstige ontwikkelingen dienen gebouwen binnen het invloedsgedebied 1% letaliteit van 230 meter vanaf de Oldegaarde zodanig gerealiseerd te worden, dat aanwezigen bij een dreigende BLEVE op de Oldegaarde de gelegenheid hebben snel te vluchten. Hierbij dient minmaal 1 uitgang van de Oldegaarde af gericht te zijn.
- Voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied behoren te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening, zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.
- Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

6.8 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

- categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een flora en fauna onderzoek gedaan (dd. 30-9-2010).

6.8.1 Vleermuizen

Uit onderzoeken uit 2003 en 2009 blijkt dat Zuidwijk een belangrijk leefgebied is voor vleermuizen. Er komen vijf soorten vleermuizen voor, de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, laatvlieger, waterveermuis en tweekleurige vleermuis. Sloop van gebouwen en kap van bomen in Zuidwijk kan leiden tot aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen en andere belangrijke onderdelen van het leefgebied zoals foerageerelementen en vliegroutes. Alle vleermuizen zijn beschermd onder de derde categorie van de Flora- en faunawet en via de Habitatrichtlijn.

6.8.2 Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd. Er mogen in ieder geval geen zwaar versturende werkzaamheden in het plangebied plaats vinden tijdens het broedseizoen tussen half maart en half juli. De huismus en de gierwaluw zijn jaarrond beschermd door de flora- en faunawet. Voor deze soorten is een vervolgonderzoek noodzakelijk.

6.8.3 Kleine zoogdieren

Bij vleermuisonderzoeken zijn soorten als de egel, haas, bunzing en mol waargenomen. Al deze soorten vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet vallen, waarvoor een algemene vrijstelling geldt voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen. Andere, meer strikt beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten worden niet in het plangebied verwacht.

6.8.4 Flora

De verspreidingsgegevens en een veldbezoek wijzen uit dat er geen beschermde flora aanwezig is. Bij de uitvoering van de werkzaamheden hoeft hiermee geen rekening te worden gehouden.

6.8.5 Conclusie

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet of RR2020. het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur van Zuid-Holland.

Het vleermuisonderzoek is nog bruikbaar tot 2014. Tot dat jaar is geen vervolgonderzoek nodig. Voor plannen die later dan 2014 van start gaan is een nieuw onderzoek nodig.

Voor de huismus en de gierwaluw is een vervolgonderzoek noodzakelijk, omdat in het broedvogelonderzoek beide soorten slechts beperkt zijn onderzocht.

Door het uitvoeren van gericht onderzoek kan naar verwachting een afwijking in het kader van de Flora- en faunawet verleend worden.

6.9 Duurzaamheid en energie

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

Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van nieuwe gebouwen, bij gebouwrenovatie en bij gebiedsherontwikkeling rekening worden gehouden met duurzaam bouwenprincipes en de energieprestatie eisen.

6.9.1 Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Hieronder staan een aantal duurzaam bouwen maatregelen, die toegepast kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen in Zuidwijk:

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 zijn 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 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke 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. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. 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).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Voor Zuidwijk geldt dat er een aansluitplicht geldt. Nuon is concessiehouder in het hele polangebied.

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hoofdstuk 7 Sociale veiligheid en leefbaarheid

Het Rotterdams beleid is erop gericht om bij nieuwbouwplannen de aandacht voor sociale veiligheid en leefbaarheid een integraal onderdeel te laten zijn van de planvorming. Bij het aspect leefbaarheid gaat het om fysiekruimtelijke voorzieningen voor de toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten, het parkeren en stallen van auto's en fietsen, ruimte voor spelen en groen, bezonnings- en uitzichtconsequenties voor omwonenden, afvalmanagement en consequenties voor het beheer van de openbare ruimte.

Bij het aspect sociale veiligheid gaat het om een subjectieve factor het 'zich veilig voelen' en een objectieve factor: de daadwerkelijke veiligheid. Het begrip sociale veiligheid wordt gehanteerd om spraakverwarring met verkeersveiligheid, de fysieke veiligheid te vermijden. Vanuit de stedenbouw en de ruimtelijke ordening kan een bijdrage worden geleverd door middel van een adequate vormgeving en inrichting van de gebouwde omgeving, waarmee bijvoorbeeld de kans op vandalisme, diefstal, inbraken enz. beperkt kunnen blijven. Het zich veilig kunnen voelen is mede afhankelijk van de wijze waarop woningen en andere stedelijke functies worden gemengd, gebouwen worden ontworpen en de buitenruimte wordt ingericht. Aan de beide componenten van sociale veiligheid: de kans op een daadwerkelijk delict en de beleving van (on)veiligheid kan aandacht worden geschonken.

De omgeving kan worden opgevat als een gelegenheidsfactor of als een barrière. Voor de potentiële dader liggen hier twee drempels: een psychologische drempel en een fysieke drempel. Onder de psychologische drempel kunnen worden gerekend: de sociale ogen, de zichtbaarheid, de betrokkenheid van buurtbewoners en de attractiviteit van de (woon)omgeving. Fysiek gezien spelen hier de factoren toegankelijkheid en de beschikbaarheid van vluchtwegen een belangrijke rol, waarbij de mate van attractiviteit en fysieke kwetsbaarheid eveneens een grote rol spelen.

Deze factoren kunnen stedenbouwkundig op het niveau van een structuurplan, een stedenbouwkundig plan en op het niveau van een bouwplan worden geïntegreerd:

1. omvang en locatie van functies en de mate van functiemenging;
2. vorm en functie van openbare ruimten;
3. woonvorm en verkavelingstype: open versus gesloten bouwblokken, strokenbouw of vrijstaande woonblokken in het groen, bebouwingshoogte en bebouwingsdichtheid;
4. verhouding bebouwd / onbebouwd oppervlak;
5. ontsluitingsstructuur, hiërarchie in hoofd- en nevenrouten, tracékeuze, integratie of scheiding van snelverkeer en langzaam verkeer, gelijkvloerse of ongelijkvloerse kruisingen;
6. de wijze waarop het parkeren wordt opgelost: op straten en pleinen of overdekt in carports, privégarages of collectieve parkeergarages.

De mate van inbreng van deze factoren kan op de verschillende planniveaus verschillend zijn. Voor het bestemmingsplan dat grotendeels conserverend van aard is en waarin dus geen grote functionele wijzigingen worden voorgesteld, behalve wellicht de aanstaande transformatie van deelgebied 5: de Velden, bestaan er, in tegenstelling tot een bestemmingsplan om tot ruimtelijke ontwikkeling te komen, weinig mogelijkheden om bovenstaande aspecten door middel van fysiek ruimtelijke ingrepen te verbeteren. Het bestemmingsplan maakt het verder mogelijk om kleine fysieke ingrepen in de buitenruimte te plegen, zoals bijvoorbeeld het ondergronds aanbrengen van afvalcontainers. Of bijvoorbeeld de verschillende verenigingen van eigenaren te stimuleren semi openbare ruimten als de toegangen en de achterommetjes naar fietsenbergingen en dergelijke af te sluiten.

Hoofdstuk 8 Handhaving

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

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

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

Hoofdstuk 9 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Zuidwijk heeft een overwegend conserverend karakter. Het handhaven van de bestaande delen van het plangebied heeft geen financiële consequenties.

Door Stadsontwikkeling is de ruimtelijke en programmatische invulling en financiële haalbaarheid van de plannen beoordeeld en getoetst.

Bij deze toets is gekeken naar:

- beschikbaarheid van gronden en terreinen (verweringskosten, schadeloosstellingen, etc.);
- programmatische mogelijkheden en wensen (woningtypes, de bouwkosten, faseerbaarheid en mogelijke grondopbrengst);
- civieltechnische aspecten van de ontwikkeling.

Uit deze toets is de conclusie getrokken dat de voorgestelde bestemmingswijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan financieel neutraal te realiseren zijn. Hierbij zijn de volgende locatiespecifieke opmerkingen te plaatsen:

De Velden

De gemeentelijke grondexploitatie in De Velden betreft vooral de herinrichting van de buitenruimte. Er is overeenstemming met Estrade over hun bijdrage aan de herinrichting van de buitenruimte in De Velden. De deelgemeente levert een financiële bijdrage vanuit het onderhoudsbudget buitenruimte. De gemeente financiert de ontwikkeling vanuit ISV3 gelden.

Asterlo

De gemeente voert de grondexploitatie Asterlo. De buitenruimte van het plein zal van gevel tot gevel worden aangepakt. Financiering vindt plaats vanuit ISV3 en vanuit de grondopbrengsten van de nieuwe supermarkt/winkels en woningbouw.

De Burgen

De gemeente heeft in de Burgen een faciliterende rol, de grondexploitatie is in handen van Estrade. In de gebiedsafspraken uit 2005 zijn de taken, verantwoordelijkheden en kostenverdeling tussen de partijen vastgelegd.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn reacties op het toegezonden (concept)ontwerpbestemmingsplan ontvangen van:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. Gemeente Barendrecht;
3. DCMR Milieudienst Rijnmond;
4. Kamer van Koophandel Rotterdam;
5. Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond;
6. Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam;
7. VROM-inspectie;
8. Nederlandse Gasunie

10.1.1 Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit

1 In de bestemming Gemengd-2 wordt 2400 m² b.v.o. nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt. Ingevolge de Verordening Ruimte is hiervoor een advies van het Regionaal Economisch Overlegorgaan Rijnmond (REO) vereist. Dit advies ontbreekt.

2 In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is dit gebied gewaardeerd met redelijk tot grote kans op archeologische sporen, waarbij de onderzoeksgrenzen van 100 m² en 30 cm diepte worden gehanteerd.

Voor gebieden die op de CHS kaart met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde zijn aangeduid, geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een groter oppervlak dan 100 m² en een diepte van meer dan 30 cm. De onderbouwing van de afwijkende oppervlaktematen ontbreekt echter.

Commentaar

ad 1 Bedoeld advies is ingewonnen en aan de stukken behorende bij het plan gevoegd.

ad 2 In het bestemmingsplangebied zijn sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd en Late Middeleeuwen A (1000-1250) en B (1250-1500) te verwachten. Kansrijk voor prehistorische bewoningssporen is de in het zuidoosten van het plangebied aanwezige donk. Uit recente boringen is gebleken dat deze donk zich bevindt op een diepte van meer dan 5 meter beneden maaiveld. Bodemingrepen met die diepte zijn doorgaans grootschaliger van aard (groter dan 200 m²). Ook bleek uit recent booronderzoek (dat overigens niet tot nieuwe vindplaatsen heeft geleid) dat het overstromingsdek van 1373 een minimale dikte van 1,5 meter heeft.

Ondieper gelegen bewoningssporen uit de 15e eeuw en later kunnen vooral op en langs de dijken van de Polder van Charlois voorkomen, zoals de mogelijke middeleeuwse kapel onder of nabij de huidige boerderij 'De Kapel' illustreert (Afbeelding 3.3). Op andere locaties zijn resten uit deze periode veelal aangetast door moderne bebouwing: het plangebied Zuidwijk is dichtbebouwd.

In het bestemmingsplangebied zijn zowel grote landschappelijke fenomenen (slootstructuren, akkercomplexen) te verwachten als kleinere structuren die in een booronderzoek traceerbaar zijn, zoals huisplaatsen uit de prehistorie of de Romeinse tijd. Dergelijke kleinere structuren hebben een gemiddelde oppervlakte van 100-200 m². Archeologische indicatoren aangetroffen in een gebied met een oppervlakte kleiner dan 200 m² leveren doorgaans een beperkte wetenschappelijke waarde op en de archeologische informatie is sterk gefragmenteerd. Het verlies aan archeologische informatie als in dergelijke gevallen geen onderzoek wordt uitgevoerd is relatief gering.

Het registreren van een enkel spoor of een enkele vondst die bij dergelijke bodemingrepen wordt aangetroffen kan wel zinvol zijn. Daarom wijst de gemeente, wanneer (nader) archeologisch onderzoek niet verplicht is, altijd op de meldingsplicht in geval van 'toevalsvondsten', zoals verwoord in artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Bij melding van dergelijke vondsten zal het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) indien nodig ter plekke komen documenteren

10.1.2 Gemeente Barendrecht

Het plan maakt de aanleg mogelijk van een keerlus ten behoeve van tramlijn 25 (Carnisselande) in het groen nabij de kruising Kapelburg / Langenhorst. Als motivering wordt vermeld dat dit wenselijk is i.v.m. de opvang van calamiteiten.

Uit contacten met de RET is het Barendrecht evenwel bekend dat niet zozeer de wens tot opvang van calamiteiten, doch eerder exploitatieoverwegingen ten grondslag liggen aan de wens om niet elke tram door te laten rijden naar het eindpunt in Carnisselande.

Hiertegen maakt Barendrecht bezwaar, omdat er bij de keuze voor de Vinexlocatie Carnisselande / Portland van uitgegaan is dat er een hoogwaardige openbaar vervoer verbinding zou komen. Bij de inrichting van het stedelijk gebied is ook rekening gehouden met de komst van de tramlijn.

Barendrecht maakt er ernstig bezwaar tegen ingeval de keerlus tot een lagere frequentie zal leiden van het tramverkeer tussen Rotterdam-centrum en Carnisselande.

Commentaar

Het is op verzoek van de Stadsregio Rotterdam dat bedoelde keermogelijkheid voor de tram is opgenomen in het bestemmingsplan.

De wens hiertoe wordt in de eerste plaats ingegeven om een keermogelijkheid te hebben bij calamiteiten. Het bezwaar van Barendrecht richt zich niet zozeer tegen de keermogelijkheid op zich, als wel tegen de wijze van exploitatie van de tramlijn.

De wijze van exploitatie van de tramlijn is evenwel een zaak tussen de gemeente Barendrecht en de Stadsregio Rotterdam. De exploitatiewijze betreft een uitvoeringsaspect dat buiten het bestek van een bestemmingsplan valt.

10.1.3 Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR)

1 In het plan is niet vermeld dat er in het plangebied een DPO leiding ligt die buiten gebruik is. Verzocht wordt in de toelichting melding te maken van deze leiding.

2 De conclusie in de rapporten ten aanzien van externe veiligheid worden onderschreven.

3 T.a.v de milieuzonering zijn enige opmerkingen gemaakt t.a.v. gemaakte indeling van enige bedrijven in de diverse milieucategorieën.

4 T.a.v luchtkwaliteit wordt de vraag gesteld of gewerkt is met de nieuwste CAR II versie.

5 Verzocht wordt voor de ontwikkelingslocaties aan te geven wat de kwaliteit van de bodem is. Als dit onbekend is, moet in de tekst worden aangegeven dat een onderzoek zal worden uitgevoerd.

6 Het tracébesluit voor de A15 is inmiddels genomen. In de toelichting moet nader in worden gegaan of het tracébesluit gunstige gevolgen heeft voor de bebouwing van de wijzigingsbevoegdheden 2 en 3.

Commentaar

ad 1 In de toelichting is alsnog melding gemaakt van bedoelde leiding.

ad 2 notificatie.

ad 3 Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen.

- ad 4 Er is een nieuwe berekening gemaakt met CAR versie 9.0.2, de conclusies zijn niet gewijzigd.
- ad 5 De bodemparagraaf is aangepast.
- ad 6 Er is een nieuwe geluidberekening gemaakt met het verkeersmodel waarin het tracébesluit A15 is verwerkt.

10.1.4 Kamer van Koophandel Rotterdam

1 Bedrijvigheid aan huis

T.a.v. het werken aan huis zou de K.v.K graag zien dat behalve bedrijvigheid in categorie 1 (dat het plan toestaat), ook bedrijvigheid in categorie 2 toegestaan wordt met een binnenplanse ontheffing.

2 Bedrijven in gemengd gebied

Een aantal locaties binnen het plangebied heeft de bestemming gemengd gebied gekregen. Hierin wordt onderscheid gemaakt in bestemmingen Gemengd - 1 t/m 4, waarbij bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 1 en bestemming Gemengd - 5 waar bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie. 2. Bij omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met een afstandstap worden verminderd. De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Het gaat in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

Om de levendigheid van de wijk te vergroten (Masterplan Zuidwijk) achten wij het van groot belang dat op alle locaties die als gemengd gebied zijn bestemd, bedrijvigheid is toegestaan ofwel tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel tot en met functiemenging categorie B van de specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging.

Commentaar

ad 1 Het toestaan van bedrijfs categorie 2 activiteiten vinden wij niet wenselijk, omdat dit een te zware belasting voor het woonmilieu zou betekenen.

ad 2 Het pleidooi van de Kamer om in de bestemming Gemengd -1 t/m - 4 bedrijven t/m categorie 2 toe te laten, nemen wij niet over. Het is een misverstand dat het hier om een "gemengd gebied" zou gaan. Waarschijnlijk heeft de naam van de bestemmingen (Gemengd) tot dit misverstand geleid. De wijk Zuidwijk betreft een rustig woongebied zoals bedoeld in de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Wij vinden het niet wenselijk om in bestaand woongebied nieuwe bedrijven, direct onder woningen toe te laten in categorie 2. Immers vanuit overlastoogpunt dient tussen dergelijke bedrijven en woningen een afstand van ten minste 30 meter in acht genomen te worden.

10.1.5 Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond

Bij brief van 23 december 2010 heeft de Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond (VRR) advies uitgebracht ten aanzien van de volgende worstcase scenario's: toxisch scenario spoorwaggon ammoniak op het spoor Waalhaven Zuid – Barendrecht, een BLEVE scenario LPG tankwaggon op de Oldegaarde, alsmede een plasbrand-scenario tankwaggon benzine op de Oldegaarde.

De VRR adviseert als volgt:

1. Bij een toxisch wolk ten gevolge van een ammoniak spoorwaggon geldt dat de zelfredzaamheid van personen vergroot kan worden door (ventilatie)openingen in gebouwen afsluitbaar te maken en het luchtverversingsysteem te kunnen uitschakelen.
2. Bij een dreigende BLEVE op de Oldegaarde ten gevolge van een LPG-tankwaggon dienen gebouwen binnen de 1% letaliteitscontour (230 meter vanaf de Oldegaarde) voorzien te zijn van

minimaal één nooduitgang die van de Oldegaarde afgericht is. Alle uitgangen dienen in voldoende mate aan te sluiten aan de bestaande weginfrastructuur.

3. Voor wat betreft een plasbrand met een benzinetankwagen op de Oldegaarde wordt geadviseerd om bij bebouwing binnen de 1% letaliteitscontour (35 meter vanaf de Oldegaarde) ervoor te zorgen dat de gevels en het glasoppervlak gericht naar de Oldegaarde bestand zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m².

4. Voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied dienen te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

Commentaar

ad 1 Dit betreft een uitvoeringsaspect hetgeen niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden.

ad 2 Dit advies is overgenomen en in de planregels verwerkt.

ad 3 Dit advies komt aan de orde bij de brandpreventieve toets in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

ad 4 Uit overleg met de Brandweer is gebleken dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende is; het aanrijden is mogelijk van meerdere zijden. Er zijn voldoende en passende opstelplaatsen; de bluswatervoorzieningen voldoen aan de eisen die eraan gesteld worden.

10.1.6 Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam

T.a.v. pagina 18 punt 3.2.4. Aanbevelingen dient achter de tekst "..... de diepte van het terrein rondom De kapel" de onderstreepte tekst te worden toegevoegd: graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, ongeacht de oppervlakte (gebied A op afbeelding 3.4). In verband hiermede moet in de regels *artikel 32.3.1 Verbod* ook de zinsnede "en tevens een grondoppervlak beslaan groter dan 100 m²" worden geschrapt.

Commentaar

Deze aanpassingen zijn verwerkt in de toelichting en regels van het plan.

10.1.7 VROM-inspectie

Heeft geen opmerkingen bij dit plan

10.1.8 Nederlandse Gasunie

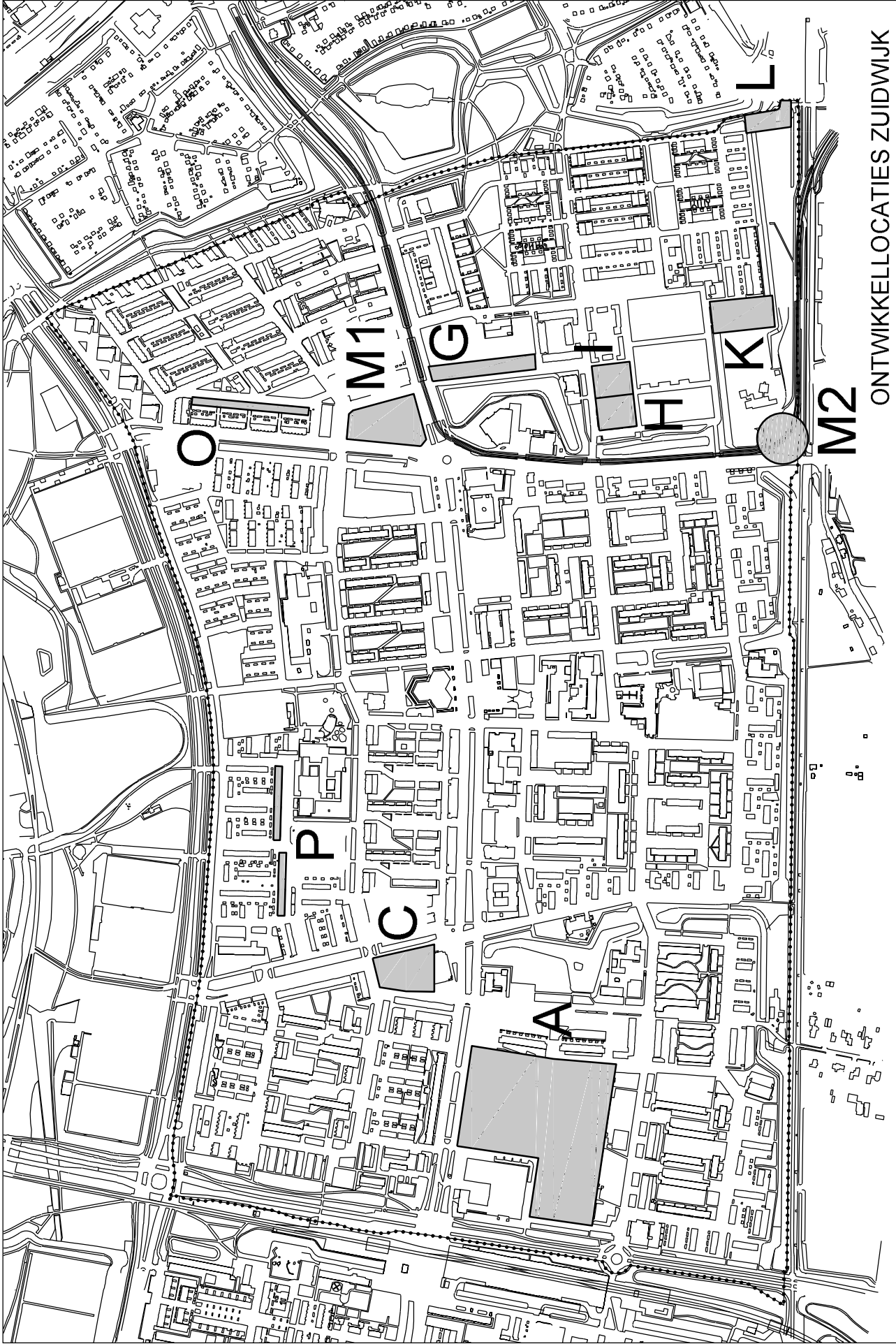
Heeft geen opmerkingen bij dit plan

10.2 Participatie

De basis voor dit bestemmingsplan wordt gevormd door het Masterplan vernieuwing Zuidwijk. Voor dit plan is een uitgebreid participatietraject gevolgd. Hierbij is gebruik gemaakt van voorlichtingsbijeenkomsten, voorlichtingskranten en websites. Naast deze participatie vindt in het kader van dit bestemmingsplan de formeel voorgeschreven participatie plaats conform de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet Milieubeheer.

Bijlagen

Bijlage 1 Ontwikkellocaties Zuidwijk



ONTWIKKELLOCATIES ZUIDWIJK

28-04-2011

Bijlage 2 Besluit hogere waarden



Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Bestemmingsplan Zuidwijk

Kenmerk: 21259445

1. Aanleiding

Voor het bestemmingsplan Zuidwijk dienen hogere waarden te worden vastgesteld in verband met 543 geprojecteerde woningen. De locaties staan op kaart vermeld in het akoestisch onderzoek.

2. Onderzoek

Het besluit is gebaseerd op het akoestisch onderzoek van Gemeentewerken van 3 maart 2011, kenmerk: 2010-0019/MR10002.

In het onderzoek is berekend wat de geluidbelasting is van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Aan de geluidnormen voor de andere wettelijke bron(nen) wordt voldaan. In het onderzoek wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om de geluidsbelasting te beperken en op welke wijze aan het Ontheffingsbeleid gemeente Rotterdam (ontheffingsbeleid) wordt voldaan. In verband hiermee en in verband met de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan wordt in het onderzoek ook aandacht besteed aan de niet-wettelijke bronnen wegverkeer op 30 km/u-wegen en tramverkeer. Het akoestisch onderzoek ligt bij dit besluit ter inzage.

Uit het rapport blijkt dat de geluidsbelasting bij de verschillende 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.

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 mag voor woningen langs snelwegen niet hoger zijn dan 53 dB en voor vervangende nieuwbouw vanwege binnenstedelijke wegen niet hoger zijn dan 68 dB.

Binnenstedelijke wegen

De maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt vanwege de Slinge(locatie A,C en G), de Meyenhage(locatie C), de Langenhorst(locatie H en O) en de Zuiderparkweg(locatie A) tussen de 3 en 15 dB overschreden. De maximale waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend wordt niet overschreden.

Bronmaatregelen

Mogelijke bronmaatregelen zijn een vermindering van vrachtverkeer, een snelheidsverlaging en het toepassen van stil asfalt.

Een vermindering van vrachtverkeer en een snelheidsverlaging is gelet op de verkeersfunctie van deze wegen niet aan de orde.

De Zuiderparkweg is reeds voorzien van een stil type wegdek. Middels nog stiller asfalt is een geluidreductie van 4 dB mogelijk. De geprojecteerde woningen betreffen voornamelijk vervangende nieuwbouw, waardoor het aannemelijk is dat aanbrengen van nog stiller asfalt uit financieel oogpunt niet doelmatig is. Daarnaast wordt in Rotterdam de mogelijkheid een stil wegdektype toe te passen standaard onderzocht bij onderhoud en reconstructies van het hoofdwegennet. Het is echter niet mogelijk om daar bij dit besluit al rekening mee te houden.

Overdrachtsmaatregelen

Het plaatsen van een geluidscherm in een woongebied stuit op bezwaren van verkeerskundige en stedenbouwkundige aard.

Rijksweg A15

De maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt vanwege de A15 op de locaties K(2 dB) en L(5 dB) overschreden. De maximale waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend wordt niet overschreden.

Bronmaatregelen

Momenteel bestaat het wegdek van de A15 uit Zeer Open Asfalt Beton(ZOAB). In het kader van de reconstructie van de A15(Tracébesluit A15) zal dubbellaags ZOAB worden aangelegd waardoor een geluidreductie tot 3 dB bereikt wordt. In het akoestisch onderzoek is van deze 3 dB geluidsreductie uitgegaan. Een verdere geluidreductie middels een nog stiller type asfalt is niet mogelijk.

Overdrachtsmaatregelen

Door het plaatsen van een geluidscherm kan de geluidreductie tot onder de maximaal toelaatbare waarde worden gereduceerd. In het kader van het Tracébesluit is echter geconcludeerd dat het plaatsen van een geluidscherm niet kosteneffectief is.

Spoorwegverkeer

De maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt op locatie A vanwege de metro met maximaal 7 dB overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting ten gevolge van de Havenspoorlijn wordt op locatie L met maximaal 6 dB overschreden. De maximale waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend wordt niet overschreden.

Bronmaatregelen

In het kader van dit bestemmingsplan zijn geen verdere bronmaatregelen mogelijk. De verwachting is dat voor wat betreft het spoorverkeer wel dat met name goederentreinen in de toekomst stiller worden. Voor de bovenbouw (de sporen) wordt bij spooronderhoud en vernieuwing reeds zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de stilste constructie.

Overdrachtsmaatregelen

Voor wat betreft de Havenspoorlijn zijn in het kader van het Tracébesluit Betuweroute reeds geluidschermen geplaatst langs onder andere de noordzijde van het spoor ter hoogte van het plangebied. Het verlengen en / of verhogen van deze schermen is in het kader van dit bestemmingsplan financieel niet haalbaar.

Industrie

De maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt op de locaties A en C vanwege het industrieterrein Waal/Eemhaven met maximaal 5 dB(A) overschreden. De maximale waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend wordt niet overschreden.

Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen

Recent zijn er nieuwe afspraken zijn gemaakt over de geluidruimte rond het industrieterrein Waal/Eemhaven. Hierin zijn afspraken gemaakt rekening gehouden met de benodigde geluidruimte voor de industrie en de belangen voor bestaande geluidsgevoelige bestemmingen en de wens om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Ook is het zo dat de feitelijke geluidbelasting vooralsnog lager is omdat op dit moment de industrie niet alle geluidruimte gebruikt.



Gevelmaatregelen

Omdat het treffen van maatregelen niet afdoende is om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit zullen voorzieningen aan de gevel worden getroffen.

Cumulatie van geluid

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

In het akoestisch onderzoek is de cumulatie van het geluid van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie berekend. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting is berekend op locatie A, rekenpunt 1 en bedraagt 68 dB exclusief de aftrek op basis van artikel 110 g van de Wet geluidhinder. Deze waarde geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

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 buitenruimte aanwezig.

Conclusie

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

4. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft van 12 augustus 2011 tot en met 22 september 2011 ter inzage gelegen. In deze periode is aan belanghebbenden de gelegenheid geboden om mondeling en/of schriftelijk zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5. Besluit

Gelet op de artikelen 61, 83, 107 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten burgemeester en wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Zuidwijk de hogere waarden vanwege industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer onder de navolgende voorwaarde als volgt vast te stellen:

Geluidluwe gevel:

De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Vast te stellen hogere waarden:

Voor rekenpunten en locaties: zie het akoestisch rapport.

Wegverkeer

Locatie	Kadaster	Bestemming / aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	Zoneplichtige weg	hogere waarden in dB
A	CLS00 K 1152	160 woningen	1	1,5	Slinge	62
			1	4,5	Slinge	63
			1	7,5	Slinge	63
			1	10,5	Slinge	62
			1	13,5	Slinge	62
			1	16,5	Slinge	62
			1	19,5	Slinge	61
			1	22,5	Slinge	61
			2	1,5	Slinge	62
			2	4,5	Slinge	62
			2	7,5	Slinge	62
			2	10,5	Slinge	62
			2	13,5	Slinge	62

Locatie	Kadaster	Bestemming / aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	Zoneplichtige weg	hogere waarden in dB
			2	16,5	Slinge	61
			2	19,5	Slinge	61
			2	22,5	Slinge	61
			3	1,5	Slinge	62
			3	4,5	Slinge	62
			3	7,5	Slinge	62
			3	10,5	Slinge	62
			3	13,5	Slinge	61
			3	16,5	Slinge	61
			3	19,5	Slinge	61
			3	22,5	Slinge	61
			4	1,5	Slinge	53
			4	4,5	Slinge	55
			4	7,5	Slinge	55
			4	10,5	Slinge	55
			4	13,5	Slinge	55
			4	16,5	Slinge	55
			4	19,5	Slinge	55
			4	22,5	Slinge	55
			5	7,5	Slinge	50
			5	10,5	Slinge	51
			5	13,5	Slinge	51
			5	16,5	Slinge	51
			5	19,5	Slinge	51
			5	22,5	Slinge	51
			11	16,5	Slinge	49
			11	19,5	Slinge	50
			11	22,5	Slinge	50
			12	1,5	Slinge	55
			12	4,5	Slinge	56
			12	7,5	Slinge	56
			12	10,5	Slinge	56
			12	13,5	Slinge	56
			12	16,5	Slinge	56
			12	19,5	Slinge	55
			12	22,5	Slinge	55
			21	7,5	Zuiderparkweg	49
			21	10,5	Zuiderparkweg	49
			22	1,5	Zuiderparkweg	49
			22	4,5	Zuiderparkweg	51
			22	7,5	Zuiderparkweg	51
			22	10,5	Zuiderparkweg	51
			23	4,5	Zuiderparkweg	50
			23	7,5	Zuiderparkweg	50
			23	10,5	Zuiderparkweg	50
			24	4,5	Zuiderparkweg	50
			24	7,5	Zuiderparkweg	50
			24	10,5	Zuiderparkweg	50



Locatie	Kadaster	Bestemming / aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	Zoneplichtige weg	hogere waarden in dB
C	CLS00 K 897	80 woningen	27	4,5	Meyenhage	49
			27	7,5	Meyenhage	49
			27	10,5	Meyenhage	49
			27	13,5	Meyenhage	49
			27	16,5	Meyenhage	49
			29	1,5	Meyenhage	54
			29	4,5	Meyenhage	54
			29	7,5	Meyenhage	54
			29	10,5	Meyenhage	53
			29	13,5	Meyenhage	53
			29	16,5	Meyenhage	52
			29	19,5	Meyenhage	52
			29	22,5	Meyenhage	51
			29	25,5	Meyenhage	51
			29	28,5	Meyenhage	51
			30	31,5	Meyenhage	51
			30	34,5	Meyenhage	50
			30	37,5	Meyenhage	50
			30	40,5	Meyenhage	50
			31	1,5	Meyenhage	57
			31	4,5	Meyenhage	57
			31	7,5	Meyenhage	56
			31	10,5	Meyenhage	56
			31	13,5	Meyenhage	56
			31	16,5	Meyenhage	55
			31	19,5	Meyenhage	54
			31	22,5	Meyenhage	54
			31	25,5	Meyenhage	54
			31	28,5	Meyenhage	53
			32	31,5	Meyenhage	53
			32	34,5	Meyenhage	53
			32	37,5	Meyenhage	52
			32	40,5	Meyenhage	52
			33	1,5	Meyenhage	55
			33	4,5	Meyenhage	55
			33	7,5	Meyenhage	55
			33	10,5	Meyenhage	55
			33	13,5	Meyenhage	54
			33	16,5	Meyenhage	54
			33	19,5	Meyenhage	53
			33	22,5	Meyenhage	52
			33	25,5	Meyenhage	52
			33	28,5	Meyenhage	52
			34	31,5	Meyenhage	51
			34	34,5	Meyenhage	51
			34	37,5	Meyenhage	51
			34	40,5	Meyenhage	51
			35	1,5	Meyenhage	55

Locatie	Kadaster	Bestemming / aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	Zoneplichtige weg	hogere waarden in dB
			35	4,5	Meyenhage	55
			35	7,5	Meyenhage	55
			35	10,5	Meyenhage	54
			35	13,5	Meyenhage	54
			35	16,5	Meyenhage	54
			35	19,5	Meyenhage	53
			35	22,5	Meyenhage	52
			35	25,5	Meyenhage	52
			35	28,5	Meyenhage	52
			36	31,5	Meyenhage	51
			36	34,5	Meyenhage	51
			36	37,5	Meyenhage	51
			36	40,5	Meyenhage	51
			35	7,5	Slinge	49
			35	10,5	Slinge	49
			35	13,5	Slinge	49
			35	16,5	Slinge	49
			35	19,5	Slinge	49
			35	22,5	Slinge	49
			35	25,5	Slinge	49
			35	28,5	Slinge	49
			36	31,5	Slinge	50
			36	34,5	Slinge	50
			36	37,5	Slinge	50
			36	40,5	Slinge	49
			37	1,5	Slinge	54
			37	4,5	Slinge	55
			37	7,5	Slinge	55
			37	10,5	Slinge	55
			37	13,5	Slinge	55
			37	16,5	Slinge	56
			37	19,5	Slinge	55
			37	22,5	Slinge	55
			37	25,5	Slinge	55
			37	28,5	Slinge	55
			38	31,5	Slinge	55
			38	34,5	Slinge	55
			38	37,5	Slinge	55
			38	40,5	Slinge	55
			39	1,5	Slinge	54
			39	4,5	Slinge	55
			39	7,5	Slinge	56
			39	10,5	Slinge	56
			39	13,5	Slinge	56
			39	16,5	Slinge	56
			39	19,5	Slinge	56
			39	22,5	Slinge	56
			39	25,5	Slinge	56



Locatie	Kadaster	Bestemming / aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	Zoneplichtige weg	hogere waarden in dB
			39	28,5	Slinge	56
			40	31,5	Slinge	55
			40	34,5	Slinge	55
			40	37,5	Slinge	55
			40	40,5	Slinge	55
			41	1,5	Slinge	54
			41	4,5	Slinge	55
			41	7,5	Slinge	56
			41	10,5	Slinge	56
			41	13,5	Slinge	56
			41	16,5	Slinge	56
			41	19,5	Slinge	56
			41	22,5	Slinge	56
			41	25,5	Slinge	55
			41	28,5	Slinge	56
			42	31,5	Slinge	56
			42	34,5	Slinge	56
			42	37,5	Slinge	56
			42	40,5	Slinge	56
			43	4,5	Slinge	51
			43	7,5	Slinge	52
			43	10,5	Slinge	52
			43	13,5	Slinge	52
			43	16,5	Slinge	52
			43	19,5	Slinge	52
			43	22,5	Slinge	52
			43	25,5	Slinge	52
			43	28,5	Slinge	52
			44	31,5	Slinge	52
			44	34,5	Slinge	52
			44	37,5	Slinge	52
			44	40,5	Slinge	52
			45	10,5	Slinge	49
			45	13,5	Slinge	49
			45	16,5	Slinge	49
			45	19,5	Slinge	49
			45	22,5	Slinge	49
			45	25,5	Slinge	50
			45	28,5	Slinge	50
			46	31,5	Slinge	50
			46	34,5	Slinge	50
			46	37,5	Slinge	50
			46	40,5	Slinge	50
H	CLS00 K 1841	150 woningen(H en I)	49	4,5	Langenhorst	49
			49	7,5	Langenhorst	49
			49	10,5	Langenhorst	50
			49	13,5	Langenhorst	50
			49	16,5	Langenhorst	50

Locatie	Kadaster	Bestemming / aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	Zoneplichtige weg	hogere waarden in dB
			49	19,5	Langenhorst	49
			49	22,5	Langenhorst	49
			49	25,5	Langenhorst	49
			49	28,5	Langenhorst	49
			64	1,5	Langenhorst	50
			64	4,5	Langenhorst	51
			64	7,5	Langenhorst	51
			64	10,5	Langenhorst	51
			64	13,5	Langenhorst	51
			64	16,5	Langenhorst	51
			64	19,5	Langenhorst	51
			64	22,5	Langenhorst	51
			64	25,5	Langenhorst	51
			64	28,5	Langenhorst	51
			65	31,5	Langenhorst	51
			65	34,5	Langenhorst	50
			65	37,5	Langenhorst	50
			65	40,5	Langenhorst	50
			66	1,5	Langenhorst	50
			66	4,5	Langenhorst	51
			66	7,5	Langenhorst	51
			66	10,5	Langenhorst	52
			66	13,5	Langenhorst	52
			66	16,5	Langenhorst	52
			66	19,5	Langenhorst	51
			66	22,5	Langenhorst	51
			66	25,5	Langenhorst	51
			66	28,5	Langenhorst	51
			67	31,5	Langenhorst	51
			67	34,5	Langenhorst	50
			67	37,5	Langenhorst	50
			67	40,5	Langenhorst	50
			68	1,5	Langenhorst	50
			68	4,5	Langenhorst	51
			68	7,5	Langenhorst	52
			68	10,5	Langenhorst	52
			68	13,5	Langenhorst	52
			68	16,5	Langenhorst	52
			68	19,5	Langenhorst	52
			68	22,5	Langenhorst	51
			68	25,5	Langenhorst	51
			68	28,5	Langenhorst	51
			69	31,5	Langenhorst	51
			69	34,5	Langenhorst	51
			69	37,5	Langenhorst	51
			69	40,5	Langenhorst	51
G	CLS00 K 230	30 woningen	115	1,5	Slinge	62
			115	4,5	Slinge	62



Locatie	Kadaster	Bestemming / aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	Zoneplichtige weg	hogere waarden in dB
			115	7,5	Slinge	62
			115	10,5	Slinge	62
			116	1,5	Slinge	62
			116	4,5	Slinge	62
			116	7,5	Slinge	62
			116	10,5	Slinge	62
			117	1,5	Slinge	62
			117	4,5	Slinge	62
			117	7,5	Slinge	62
			117	10,5	Slinge	62
			118	1,5	Slinge	54
			118	4,5	Slinge	54
			118	7,5	Slinge	54
			118	10,5	Slinge	55
			125	4,5	Slinge	49
			125	7,5	Slinge	50
			125	10,5	Slinge	50
			126	1,5	Slinge	58
			126	4,5	Slinge	58
			126	7,5	Slinge	58
K	CLS00 K 2054	14 woningen	84	4,5	A 15	49
			85	4,5	A 15	49
			85	7,5	A 15	50
			85	10,5	A 15	50
			86	4,5	A 15	49
			86	7,5	A 15	50
			86	10,5	A 15	50
			87	4,5	A 15	49
			87	7,5	A 15	50
			87	10,5	A 15	50
L	CLS00 K 2062	50 woningen	103	4,5	A 15	51
			103	7,5	A 15	51
			103	10,5	A 15	51
			103	13,5	A 15	51
			103	16,5	A 15	52
			103	19,5	A 15	52
			103	22,5	A 15	52
			103	25,5	A 15	52
			103	28,5	A 15	52
			104	31,5	A 15	53
			104	34,5	A 15	53
			105	4,5	A 15	51
			105	7,5	A 15	51
			105	10,5	A 15	51
			105	13,5	A 15	51
			105	16,5	A 15	52
			105	19,5	A 15	52
			105	22,5	A 15	52

Locatie	Kadaster	Bestemming / aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	Zoneplichtige weg	hogere waarden in dB
			105	25,5	A 15	52
			105	28,5	A 15	52
			106	31,5	A 15	53
			106	34,5	A 15	53
			107	4,5	A 15	51
			107	7,5	A 15	51
			107	10,5	A 15	51
			107	13,5	A 15	51
			107	16,5	A 15	52
			107	19,5	A 15	52
			107	22,5	A 15	52
			107	25,5	A 15	52
			107	28,5	A 15	52
			108	1,25	A 15	53
			109	1,5	A 15	53
			109	7,5	A 15	50
			109	10,5	A 15	50
			109	13,5	A 15	49
			109	19,5	A 15	49
			109	22,5	A 15	49
			109	25,5	A 15	49
			109	28,5	A 15	49
			110	31,5	A 15	49
			110	34,5	A 15	50
			111	1,5	A 15	50
			111	7,5	A 15	50
			111	10,5	A 15	49
			111	13,5	A 15	49
			111	28,5	A 15	49
			112	34,5	A 15	49
			113	1,5	A 15	49
			113	7,5	A 15	49
			113	10,5	A 15	49
O	CLS00 K 1394	28 woningen	126	10,5	Slinge	58
			127	4,5	Langenhorst	49
			127	7,5	Langenhorst	49
			134	4,5	Langenhorst	49
			134	7,5	Langenhorst	50
			155	4,5	Langenhorst	49
			155	7,5	Langenhorst	50
			156	4,5	Langenhorst	49
			156	7,5	Langenhorst	50



Railverkeer

Locatie	Kadaster	Bestemming / aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	Zoneplichtige spoorweg	hogere waarden in dB
A	CLS00 K 1152	160 woningen	13	7,5	Metrolijn D	56
			13	10,5	Metrolijn D	56
			21	1,5	Metrolijn D	59
			21	4,5	Metrolijn D	60
			21	7,5	Metrolijn D	61
			21	10,5	Metrolijn D	61
			22	1,5	Metrolijn D	59
			22	4,5	Metrolijn D	61
			22	7,5	Metrolijn D	62
			22	10,5	Metrolijn D	62
			23	1,5	Metrolijn D	58
			23	4,5	Metrolijn D	60
			23	7,5	Metrolijn D	61
			23	10,5	Metrolijn D	61
			24	1,5	Metrolijn D	57
			24	4,5	Metrolijn D	59
			24	7,5	Metrolijn D	60
			24	10,5	Metrolijn D	60
L	CLS00 K 2062	50 woningen	97	16,5	Havenspoorlijn	56
			97	19,5	Havenspoorlijn	56
			97	22,5	Havenspoorlijn	56
			97	25,5	Havenspoorlijn	57
			97	28,5	Havenspoorlijn	57
			98	31,5	Havenspoorlijn	58
			98	34,5	Havenspoorlijn	58
			99	16,5	Havenspoorlijn	56
			99	19,5	Havenspoorlijn	56
			99	22,5	Havenspoorlijn	57
			99	25,5	Havenspoorlijn	57
			99	28,5	Havenspoorlijn	58
			100	31,5	Havenspoorlijn	58
			100	34,5	Havenspoorlijn	59
			101	10,5	Havenspoorlijn	56
			101	13,5	Havenspoorlijn	56
			101	16,5	Havenspoorlijn	57
			101	19,5	Havenspoorlijn	57
			101	22,5	Havenspoorlijn	58
			101	25,5	Havenspoorlijn	58
			101	28,5	Havenspoorlijn	58
			102	31,5	Havenspoorlijn	59
			102	34,5	Havenspoorlijn	60
			103	7,5	Havenspoorlijn	56
			103	10,5	Havenspoorlijn	57
			103	13,5	Havenspoorlijn	57
			103	16,5	Havenspoorlijn	58

Locatie	Kadaster	Bestemming / aantal	Rekenpunt	rekenhoogte	Zoneplichtige spoorweg	hogere waarden in dB
			103	19,5	Havenspoorlijn	58
			103	22,5	Havenspoorlijn	59
			103	25,5	Havenspoorlijn	59
			103	28,5	Havenspoorlijn	60
			104	31,5	Havenspoorlijn	60
			104	34,5	Havenspoorlijn	61
			105	7,5	Havenspoorlijn	56
			105	10,5	Havenspoorlijn	57
			105	13,5	Havenspoorlijn	57
			105	16,5	Havenspoorlijn	58
			105	19,5	Havenspoorlijn	58
			105	22,5	Havenspoorlijn	58
			105	25,5	Havenspoorlijn	59
			105	28,5	Havenspoorlijn	60
			106	31,5	Havenspoorlijn	60
			106	34,5	Havenspoorlijn	61
			107	7,5	Havenspoorlijn	56
			107	10,5	Havenspoorlijn	56
			107	13,5	Havenspoorlijn	57
			107	16,5	Havenspoorlijn	57
			107	19,5	Havenspoorlijn	58
			107	22,5	Havenspoorlijn	58
			107	25,5	Havenspoorlijn	59
			107	28,5	Havenspoorlijn	59

Industrie

Locatie*	Kadaster	Bestemming / aantal	Zoneplichtig industrieterrein	hogere waarden in dB
A	CLS00 K 1152	160 woningen	Waal / Eemhaven	55
C	CLS00 K 897	80 woningen	Waal / Eemhaven	54

* als gevolg van de rekenmodel voor het industrieterrein is de geluidbelasting niet berekend op rekenpunten en rekenhoogten, maar op zones



Andere wettelijke regelingen

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

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens dezen,

15 NOV. 2011

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

Procedure

De termijn voor het indienen van een beroepsschrift tegen het besluit hogere waarden vangt aan met ingang van de dag waarop beroep kan worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

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

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

Het beroepsschrift 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 beroepsschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd

Bijlage

Akoestisch onderzoek van Gemeentewerken van 3 maart 2011, kenmerk: 2010-0019/MR10002.

Afschrift

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden naar:

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

Prorail, Regio Randstad Zuid, Postbus 2625, 3000 CP Rotterdam

RET N.V., t.a.v. P.G. Peters, Postbus 112, 3000 AC Rotterdam

Industrieterrein: Kamer van Koophandel, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Zuidwijk van de gemeente Rotterdam.

1.2 Aanbouw (uitbouw)

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

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Archeologisch deskundige

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

1.6 Archeologisch monument

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

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.9 Bedrijven

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

1.10 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.

1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1010Zuidwijk-, met de bijbehorende regels.

1.13 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bouwaanduidingen

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

1.15 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.

1.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak c.q. een lijn welke niet door gebouwen mag worden overschreden.

1.17 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.

1.18 Bouwperceel

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

1.19 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 1993, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.21 Bouwvlak

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

1.22 Bouwwerk

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

1.23 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.24 Bijgebouw

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

1.25 Dakterras

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

1.26 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 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.).

1.28 Gebouw

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

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

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagenstandplaatsen.

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

1.30 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met woningen of andere functies dan woningen.

1.31 Hoofdgebouw

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

1.32 Horeca

Inrichtingen welke bedrijfsmatig logies verschaffen, dranken en spijsen voor gebruik ter plaatse verstrekken.

1.33 Kap

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

1.34 Kantoren

Gebouwen (c.q. deel van gebouwen) ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard.

1.35 Kleinschalige speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen niet hoger dan 4 meter

1.36 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.

1.37 Maatschappelijk

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

1.38 Milieudeskundige

De Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond (DCMR) of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.39 Monumentenwet

De Monumentenwet 1988, zoals deze luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.40 Niet-gestapelde woningen

Woningen die niet gestapeld zijn met andere woningen of andere functies dan woningen. Woonwagens c.q. woonwagenstandplaatsen worden niet hieronder begrepen.

1.41 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.42 Oorspronkelijke zijgevel / achtergevel

De zijgevel / achtergevel zoals op het tijdstip van eerste oplevering van een gebouw.

1.43 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).

1.44 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.

1.45 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.

1.46 Publieke dienstverlening

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

1.47 Rijbaan

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

1.48 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.

1.49 Souterrain

Een gebruikruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.50 Straatmeubilair

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

1.51 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.

1.52 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.53 Verbeelding

De papieren c.q. digitale plankaart.

1.54 Water

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

1.55 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.56 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.57 Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten, zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.58 Wet ruimtelijke ordening

De wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.59 Winkel

Detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belwinkel wordt hier niet onder begrepen.

1.60 Woningwet

De Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging 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 (straat-) tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven (t/m categorie 2), met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3.1" (Slinge 244), tevens voor een autoplaatwerkerij, met dien verstande dat nadat deze functie vervangen is door een bedrijf als bedoeld onder sub. a., een bedrijf in categorie 3.1 niet meer is toegestaan;
- c. "Waarde - Archeologie 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Bedrijf - 2" 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", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum toegestane bouwhoogte vermeld op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- b. gebouwen dienen plat te worden afgedekt, tenzij door middel van de bouwaanduiding "kap" op de verbeelding kenbaar is gemaakt dat een kap is toegestaan;
- c. binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Bedrijfsgebonden kantoren

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

3.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend de bedrijven als bedoeld in lid 3.1 zijn toegestaan in de aldaar genoemde bedrijfscategorie uit de lijst van bedrijven behorende bij deze regels.

3.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Alvorens te besluiten over het verzoek om afwijking, dient de aanvrager aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen van openbaar nut;
- b. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Medebestemming

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

4.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 5 meter, tenzij op de verbeelding een andere maat is vermeld.

Artikel 5 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor "Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen" 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 - 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

5.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 7 meter, met uitzondering van de ontluchtingsschachten behorende bij het benzinestation;
- c. detailhandel, als bedoeld in lid 5.1 sub a., mag niet meer dan 125 m² verkoop vloeroppervlak innemen.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, zowel op de begane grond, als op de verdieping(en);
- b. bedrijven (t/m categorie 1), kantoren, maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend langs de Slinge;
- c. openbare nutsvoorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. de bij bovengenoemde functies behorende voorzieningen, t.w. tuinen, groenaanleg, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, water;
- e. "Waarde - Archeologie - 2", 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 - 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

6.2.3 Bebouwingsnormen

- a. per bestemmingsvlak zijn niet meer dan 28 woningen toegestaan, waarvan maximaal 8 niet-gestapelde woningen en maximaal 20 gestapelde woningen;
- b. bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen mogen tezamen per bestemmingsvlak niet meer dan 600 m² b.v.o. innemen; deze voorzieningen zijn slechts toegestaan in een strook van maximaal 22 meter diep, loodrecht gemeten uit de bestemmingsgrens langs de Slinge;
- c. openbare nutsvoorzieningen mogen - al dan niet in pandig - per bestemmingsvlak niet meer dan 80 m³ innemen;
- d. de maximum bouwhoogte voor de gestapelde woningen (al dan niet gecombineerd met andere toegelaten functies) bedraagt 24,5 meter, terwijl niet-gestapelde woningen niet hoger mogen zijn dan 11 meter, ter plaatse waar dit aangegeven is op de verbeelding;
- e. bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen;
- f. Voor gronden welke als tuin, groen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, resp. water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in de bestemmingen "Tuin", "Groen", "Verkeer - Verblijfsgebied", resp. "Water - 1" van overeenkomstige toepassing.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Gebruik woningen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgewoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

6.3.2 *Toegestane bedrijven*

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

6.3.3 *Maatschappelijke voorzieningen*

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

6.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.2 resp. lid 6.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Alvorens te besluiten over het verzoek om afwijking, dient de aanvrager aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. woningen, uitsluitend op de verdieping(en);
- c. openbare nutsvoorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. een parkeerdek, met op- en afritten;
- e. de bij bovengenoemde functies behorende voorzieningen, t.w. groenaanleg, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
- f. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd - 2" 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 - 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

7.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum toegestane bouwhoogte van het bouwplan voor winkels en woningen bedraagt 40 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van de onderbouw van het bouwplan bedraagt 7 meter;
- c. het maximum bebouwd oppervlak van de onderbouw bedraagt 2900 m²;
- d. in de onderbouw is niet meer dan 2400 m² b.v.o. detailhandel toegestaan;
- e. het volume van de onderbouw dient aan de noordzijde van het bestemmingsvlak gesitueerd te worden;
- f. in de bovenbouw zijn niet meer dan 80 gestapelde woningen toegestaan;
- g. het maximum oppervlak per bouwlaag van de bovenbouw mag niet meer dan 910 m² beslaan;
- h. openbare nutsvoorzieningen mogen - al dan niet inpandig - per bestemmingsvlak niet meer dan 80 m³ innemen;
- i. voor gronden welke als groen resp. parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in de bestemmingen "Groen" resp. "Verkeer - Erf" van overeenkomstige toepassing.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Gebruik woningen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

7.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 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 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven (t/m categorie 1), detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat:aan de Beumershoek en Scherpenhoek, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen ook op de 1^e verdieping zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 2" (Schere 214), tevens voor een stomerij, met dien verstande dat nadat deze functie vervangen is door een bedrijf als bedoeld onder sub a., een bedrijf in categorie 2 niet meer is toegestaan;
- c. woningen, uitsluitend op de verdiepingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "belwinkel", tevens voor een belwinkel (Slinge 405 en Langenhorst 241);
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca", tevens voor horeca (Asterlo 31, Meyenhage 302-304; Harkulo 28; Schere 81; Slinge 199 en 323; Langenhorst 237 en 241; Vaerhorst 2, 12a-14a en 24);
- f. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang", tevens voor een onderdoorgang;
- g. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Medebestemming

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

8.2.3 Bebouwingsnormen

- a. gebouwen dienen plat te worden afgedekt;
- b. het maximum toegestane aantal bouwlagen vermeld op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- c. binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Gebruik woningen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

8.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

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

8.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

8.3.4 Toegestane bedrijven

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

8.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.4 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Alvorens te besluiten over het verzoek om afwijking, dient de aanvrager aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

Artikel 9 Gemengd - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. niet-gestapelde woningen;
- b. openbare nutsvoorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- c. de bij bovengenoemde functies behorende voorzieningen, t.w. tuinen, groenaanleg, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, water;
- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 4' 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 - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

9.2.3 Bebouwingsnormen

- a. per bestemmingsvlak zijn niet meer dan 33 niet-gestapelde woningen toegestaan, met dien verstande dat in het meest westelijke vlak met deze bestemming maximaal 35 niet-gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. openbare nutsvoorzieningen mogen - al dan niet inpandig - per bestemmingsvlak niet meer dan 80 m³ innemen;
- c. niet-gestapelde woningen mogen niet hoger zijn dan 11 meter;
- d. voor gronden welke als tuin, groen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, resp. water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in de bestemmingen "Tuin", "Groen", Verkeer - Verblijfsgebied", resp. "Water - 1" van overeenkomstige toepassing.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Gebruik woningen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

9.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Alvorens te besluiten over het verzoek om afwijking, dient de aanvrager aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

Artikel 10 Gemengd - 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven (t/m categorie 2);
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3.1" (Hijkerveld 164), tevens voor een schildersbedrijf en glashandel, met dien verstande dat nadat deze functie vervangen is door een bedrijf als bedoeld onder sub. a., een bedrijf in categorie 3.1 niet meer is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3.2" (Kraayenstein 21), tevens voor een gereedschapslijperij, met dien verstande dat nadat deze functie vervangen is door een bedrijf als bedoeld onder sub. a., een bedrijf in categorie 3.2 niet meer is toegestaan;
- d. dienstverlening, in de vorm van wijkgebonden kantoren;
- e. maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), uitsluitend aan Kraayenstein 11 en Keijenburg 351;
- f. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd - 5" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

10.2.2 Medebestemming

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

10.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum toegestane bouwhoogte vermeld op de verbeelding mag niet worden overschreden.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m de bedrijfscategorie van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, zoals vermeld in het eerste lid, zijn toegestaan.

10.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Alvorens te besluiten over het verzoek om afwijking, dient de aanvrager aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van de milieudeskundige te overleggen.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden, watergangen en waterpartijen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, alsmede kleinschalige speelvoorzieningen;
- d. water, tot een oppervlak van maximaal 9000 m² in het peilgebied dat betrekking heeft op de wijk Zuidwijk;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - tramtracé", tevens voor een tramtracé;
- f. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- g. "Leiding - Hoogspanning", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- 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. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bebouwingsnormen

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,abri's e.d., elk niet groter dan 80 m³;
- d. kleinschalige speelvoorzieningen, niet hoger dan 4 meter;
- e. een erf- of perceelafscheiding, niet hoger dan 3 meter;
- f. voorzieningen ten behoeve van het tramtracé als bedoeld in lid 11.1 .

11.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Leiding - Hoogspanning", "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2", resp. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

11.3 Specifieke gebruiksregels

De voor "Groen" bestemde gronden mogen behalve voor groenvoorzieningen mede worden gebruikt ten behoeve van een keermogelijkheid van de tram ter hoogte van de kruising Kapelburg / Langenhorst.

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Medebestemming

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

12.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum toegestane bouwhoogte vermeld op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- b. binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

Artikel 13 Maatschappelijk - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bouwwak", zijn gebouwen slechts binnen het bouwwak toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Medebestemming

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

13.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum toegestane bouwhoogte resp. het maximum bebouwingspercentage vermeld op de verbeelding, mogen niet worden overschreden.
- b. binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

Artikel 14 Maatschappelijk - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
- b. horeca, mits ondergeschikt en ten dienste van de hoofdfunctie;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- d. ter plaatse van de aanduiding "horeca", tevens voor een zelfstandige horeca vestiging (Larenkamp);
- e. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- f. "Waarde - Archeologie - 1", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- g. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- h. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor "Maatschappelijk - 2" bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

14.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2", resp., "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

14.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum toegestane bouwhoogte resp. het maximum bebouwingspercentage vermeld op de verbeelding mogen niet worden overschreden, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van kerktorens / minaretten niet meer dan 30 meter mag bedragen;
- b. binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

14.3 Specifieke gebruiksregels

De voor "Maatschappelijk - 2" bestemde gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder.

Artikel 15 Sport - Sport- en speelterrein

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. sportterreinen en speelterreinen, met bijbehorende bebouwing en erf;
- b. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- c. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor "Sport - Sport- en speelterrein" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kleedgebouwtjes/bergingen, een clubgebouw/kantine, lichtmasten, vlaggenmasten en tribunes.

15.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 2" resp. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

15.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 5 meter;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 5;
- c. tribunes mogen niet hoger zijn dan 10 meter; lichtmasten, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 15 meter;
- d. binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

Artikel 16 Tuin

16.1 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 en bijgebouwen bij grondgebonden woningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- f. "Waarde - Archeologie - 1", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- g. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bebouwingsnormen

Op de voor "Tuin" bestemde gronden zijn de volgende bouwwerken toegelaten:

- 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 vloerniveau (+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. bijgebouwen, uitsluitend in de achter- en/of zijtuin; zij mogen (inclusief vergunningvrije bijgebouwen) niet meer dan 30 m² innemen;
- e. een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 3 meter, gemeten vanaf maaiveld;
- 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 ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- h. (brand)trappen, hellingbanen, keermuren;
- i. in afwijking van het bepaalde onder sub a. t/m g. geldt dat ingeval op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan de aldaar genoemde maten overschreden worden, deze grotere maten als maximum gelden.

16.2.2 Medebestemming

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

Artikel 17 Tuin - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- e. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bebouwingsnormen

Op de voor "Tuin - 1" bestemde gronden zijn de volgende bouwwerken toegelaten:

- a. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, t.w. (brand)trappen; hellingbanen; keermuren; erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter; speeltoestellen niet hoger dan 4 meter; pergola's niet hoger dan 3 meter; tuinmeubilair niet hoger dan 2,5 meter; vlaggenmasten en lantarenpalen niet hoger dan 6 meter.

17.2.2 Medebestemming

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

Artikel 18 Verkeer - Erf

18.1 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. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- 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. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

18.2 Bouwregels

18.2.1 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 ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter; overige bebouwing niet hoger dan 3 meter.

18.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2", resp. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 19 Verkeer - Garagebox

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- c. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Medebestemming

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

19.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 4 meter.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Garageboxen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor huishoudelijke berging.

Artikel 20 Verkeer - Parkeergarage

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - parkeergarage" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een parkeergarage;
- b. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

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

20.2.2 Medebestemming

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

20.2.3 Bebouwingsnormen

De parkeergarage mag niet meer dan een bouwlaag tellen.

Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. 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. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- h. "Leiding - Hoogspanning", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- i. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- j. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bebouwingsnormen

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, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen elk niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 21.1, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

21.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Leiding - Hoogspanning", "Waarde - Archeologie - 2", resp. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 22 Verkeer - Wegverkeer

22.1 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. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - tramtracé", voor een tramtracé;
- h. ter plaatse van de rotonden aan Slinge / Langenhorst en Zuiderparkweg / Hijkerfeld, tevens voor een kunstwerk van een beeldend kunstenaar;
- i. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- j. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- k. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bebouwingsnormen

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 elk niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 22.1, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. voorzieningen ten behoeve van het tramtracé als bedoeld in lid 22.1

22.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 2" resp. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

Artikel 23 Water - 1

23.1 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 "vrijwaringszone - molenbiotoop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- c. "Waarde - Archeologie - 1", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

23.2 Bouwregels

23.2.1 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.

23.2.2 Medebestemming

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

Artikel 24 Wonen

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet gestapelde woningen, plat afgedekt (met de daarbij behorende inpandige bergingen / garageboxen);
- b. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang", tevens voor een onderdoorgang;
- c. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - overkraging", tevens voor een overkraging;
- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

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

24.2.2 Medebestemming

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

24.2.3 Bebouwingsnormen

- a. het maximum toegestane aantal bouwlagen vermeld op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- b. de derde bouwlaag van de woningen aan de Drakenstein dient ten minste 4 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevel, terwijl die aan de Glinthorst en Sandhorst 6 ten minste 3 meter dient terug te liggen; de derde bouwlaag aan de Drakenstein dient bovendien 0,268 meter terug te liggen ten opzichte van de achtergevel;
- c. gebouwen dienen plat te worden afgedekt;
- d. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter;
- e. binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

24.3 Specifieke gebruiksregels

24.3.1 Woningen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

24.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.3.1 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 25 Wonen - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet gestapelde woningen, afgedekt met een kap / schuin dakvlak (met de daarbij behorende inpandige bergingen / garageboxen);
- b. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een stalling van (motor)voertuigen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

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

25.2.2 Medebestemming

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

25.2.3 Bebouwingsnormen

- a. het maximum toegestane aantal bouwlagen vermeld op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- b. woningen dienen met een kap/ schuin dakvlak te worden afgedekt;
- c. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter;
- d. binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

25.3 Specifieke gebruiksregels

25.3.1 Woningen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

25.3.2 Parkeergarage

Voorzover delen van gebouwen op de verbeelding zijn aangeduid als "parkeergarage", mogen zij uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de stalling van personenauto's.

25.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.3 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 26 Wonen - Berging

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Berging" aangewezen gronden zijn bestemd voor bergingen ten behoeve van woningen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

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

26.2.2 Medebestemming

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

26.2.3 Bebouwingsnormen

Bergingen zijn toegestaan in ten hoogste een bouwlaag.

Artikel 27 Wonen - Bijzonder woongebouw

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Bijzonder woongebouw" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met voorzieningen zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, detailhandel (ondergeschikt aan en ten dienste van de hoofdfunctie) en in pandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- b. erf en tuin, behorende bij bovengenoemde functies;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", zijn gebouwen slechts binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

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

27.2.2 Medebestemming

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

27.2.3 Bebouwingsnormen

- a. detailhandelsvestigingen mogen tezamen niet meer dan 200 m² b.v.o. innemen per woongebouw;
- b. de maximum toegestane bouwhoogte resp. het maximum bebouwingspercentage vermeld op de verbeelding mogen niet worden overschreden.

27.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

27.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 28 Woongebied - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. voorzieningen ten dienste van de bovengenoemde functies, t.w. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

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

28.2.2 Medebestemming

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

28.2.3 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 150 gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. woningen mogen niet hoger worden dan 32 resp. 15 meter, ter plaatse waar dit is aangegeven op de verbeelding;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter;
- d. openbare nutsvoorzieningen mogen - al dan niet inpandig - per bestemmingsvlak niet meer dan 80 m³ innemen;
- e. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen resp. tuin, groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied", "Tuin", "Groen", "Water - 1" van overeenkomstige toepassing.

28.3 Specifieke gebruiksregels

28.3.1 Gebruik woningen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

28.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.3.1 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 29 Woongebied - 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. voorzieningen ten dienste van de bovengenoemde functies, t.w. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

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

29.2.2 Medebestemming

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

29.2.3 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 30 niet-gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. woningen mogen niet hoger zijn dan 11 meter;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter;
- d. openbare nutsvoorzieningen mogen - al dan niet inpandig - per bestemmingsvlak niet meer dan 80 m³ innemen;
- e. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen resp. tuin, groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied", "Tuin", "Groen", "Water - 1" van overeenkomstige toepassing.

29.3 Specifieke gebruiksregels

29.3.1 Gebruik woningen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

29.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.3.1 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 30 Woongebied - 3

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. voorzieningen ten dienste van de bovengenoemde functies, t.w. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

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

30.2.2 Medebestemming

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

30.2.3 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 14 niet-gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. woningen mogen niet hoger worden dan 11 meter;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter;
- d. openbare nutsvoorzieningen mogen - al dan niet inpandig - per bestemmingsvlak niet meer dan 80 m³ innemen;
- e. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen resp. tuin, groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied", "Tuin", "Groen", "Water - 1" van overeenkomstige toepassing.

30.3 Specifieke gebruiksregels

30.3.1 Gebruik woningen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

30.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.3.1 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 31 Woongebied - 4

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied - 4" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. voorzieningen ten dienste van de bovengenoemde functies , t.w. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op de voor "Woongebied - 4" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

31.2.2 Medebestemming

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

31.2.3 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 50 gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. woningen mogen niet hoger worden dan 35 meter;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter;
- d. openbare nutsvoorzieningen mogen - al dan niet inpandig - per bestemmingsvlak niet meer dan 80 m³ innemen;
- e. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen resp. tuin, groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied", "Tuin", "Groen", "Water - 1" van overeenkomstige toepassing.

31.3 Specifieke gebruiksregels

31.3.1 Gebruik woningen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

31.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.3.1 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 32 Leiding - Hoogspanning

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Hoogspanning" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ondergrondse hoogspanningsleidingen (3 x 150 kV) en de daarbij behorende belemmerde stroken van 5 meter, gemeten aan weerszijden van de "hartlijn leiding - hoogspanning".

32.2 Bouwregels

32.2.1 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie "Leiding - Hoogspanning" mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

32.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.3.1 Verbod

Op de voor "Leiding - Hoogspanning" bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

32.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren, als voor graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

32.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 32.3.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren ervan.

32.3.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Artikel 33 Waarde - Archeologie - 1

33.1 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.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Bouwverbod

Op de voor "Waarde - Archeologie - 1" bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), niet worden gebouwd.

NB : Dit verbod heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een 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 lid 33.4.1

33.3 Afwijken van de bouwregels

33.3.1 Rapport archeologisch deskundige

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 33.2.1 welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemming(en) dan "Waarde-Archeologie - 1", nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

33.3.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning 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.

33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

33.4.1 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 33.4.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, ongeacht de oppervlakte.

33.4.2 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.

33.4.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

33.4.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager 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.

33.4.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning 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.

Artikel 34 Waarde - Archeologie - 2

34.1 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.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Bouwverbod

Op de voor "Waarde - Archeologie - 2" bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), niet worden gebouwd.

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Rapport archeologisch deskundige

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 34.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemming(en) dan "Waarde - Archeologie - 2", nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

NB : Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een 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 lid 34.4.1

34.3.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning

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.

34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.4.1 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 34.4.2 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 maaiveld en tevens een grondoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

34.4.2 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.

34.4.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

34.4.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager 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.

34.4.5 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 35 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatgang.

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;

35.2 Bouwregels

Op de voor "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" niet worden gebouwd.

35.3 Afwijking van de bouwregels

35.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 35.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", mits het belang van instandhouding van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

35.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het betrokken waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 36 Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 37 Algemene bouwregels

37.1 Toegestane bebouwing op een bestemmingsvlak

Ten aanzien van de toegestane bebouwing op een bepaald bestemmingsvlak, gelden de bebouwingsnormen (incl. de bestemmings- en bouwgrenzen) vermeld op de verbeelding, tenzij in de regels anders is bepaald.

37.2 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.

37.3 Maximum goothoogte

Ingeval op de verbeelding een maximum aantal bouwlagen is vermeld, dient voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte een hoogte van 3 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie resp. een hoogte van 4 meter voor een niet-woonfunctie te worden aangehouden.

37.4 Maximum bouwhoogte / nokhoogte

- a. Voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding.
- b. Ingeval op de verbeelding een maximum aantal bouwlagen is vermeld en afdekking met een kap / schuin dakvlak is toegestaan, bedraagt de maximum toegestane nokhoogte niet meer dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

37.5 Afdekking van gebouwen

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

37.6 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.

37.7 Souterrain

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

37.8 Onderdoorgang

Ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ingeval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

38.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

38.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" geldt - in afwijking van de algemene bouwregels elders in dit bestemmingsplan - dat ten behoeve van de windvang van de Pendrechtse molen en het zicht op de molen, nieuwe bouwwerken binnen een afstand van 100 tot 400 meter (gerekend vanuit het middelpunt van de molen), niet hoger mogen worden dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (1,65 meter + NAP).

38.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bomen, heesters en andere beplantingen te planten indien deze hoger kunnen worden dan de hoogte gelijk aan 1/100 van de afstand tussen de beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

38.1.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor plantwerkzaamheden welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren.

38.1.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het advies in van de beheerder van de molen.

Artikel 39 Algemene afwijkingsregels

39.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

39.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

39.3 Afwijking wijze van afdekking gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan ten aanzien van de wijze van afdekking van gebouwen, mits de toegestane maximum bouwhoogte hierdoor niet wordt overschreden.

Artikel 40 Algemene procedureregels

40.1 Bevoegdheid tot vaststellen exploitatieplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een wijzigingsplan dat voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Artikel 41 Overige regels

41.1 Geluidhinder

41.1.1 Realisatie van 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 voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

41.1.2 Maximum aantal rijstroken wegen

Wegen mogen niet meer dan 2 rijstroken tellen (voorsorteer-, bus- en parkeerstroken niet meegeteld).

41.2 Parkeereis

Voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij nieuwbouw c.q. verbouw van gebouwen dient voldaan te worden aan de parkeereis op grond van de Bouwverordening Rotterdam 1993.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 42 Overgangsrecht

42.1 Overgangsrecht bouwwerken

42.1.1 *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.

42.1.2 *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 %.

42.1.3 *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.

42.2 Overgangsrecht gebruik

42.2.1 *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.

42.2.2 *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.

42.2.3 *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.

42.2.4 *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 43 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Zuidwijk", gemeente Rotterdam

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 2

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonerings- en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën 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 gezondeerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie. In de tabel behorend bij het bestemmingsplan bepaalt de grootste indicatieve afstand de milieucategorie.

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

- categorie 1: afstand tot woningen 0 of 10 meter
- categorie 2: afstand tot woningen 30 meter
- categorie 3.1: afstand tot woningen 50 meter
- categorie 3.2: afstand tot woningen 100 meter
- categorie 4.1: afstand tot woningen 200 meter
- categorie 4.2: afstand tot woningen 300 meter
- categorie 5.1: afstand tot woningen 500 meter
- categorie 5.2: afstand tot woningen 700 meter
- categorie 5.3: afstand tot woningen 1000 meter
- categorie 6: afstand tot woningen 1500 meter

Plangebied

Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

sbi-code		Omschrijving	cat.
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken, productieoppervlak \leq 200 m ²	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- verwerkingscapaciteit < 2.500 kg meel/week	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak \leq 200 m ²	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, productieoppervlak \leq 200 m ²	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2

20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
28	-	VERVAARDIGEN VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316		Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN NIET ELDERS GENOEMD	
361	2	Meubelstofeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m ²	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3661.1		Sociale werkvoorziening	2
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C 0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C 1	- < 10 MVA	2

40	D 0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D 3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties cat. A	1
40	D 4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	E 0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E 2	- blokverwarming	2
41	-		
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	B 0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B 1	- < 1 MW	2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1.000 m ²	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1.000 m ²	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	0	Benzineservisestations:	
505	3	- zonder LPG	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5122		Groothandel in bloemen en planten	2
5134		Groothandel in dranken	2
5135		Groothandel in tabaksproducten	2
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	2	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 2.000 m ²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- algemeen, bedrijfsoppervlak <= 200 m ²	2

5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²	2
5155.2		Groothandel in kunstmeststoffen	2
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	2
517		Overige Groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551		Kantines	1
5552		Cateringbedrijven	2
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	2
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B 0	zendinstallaties:	
642	B 2	- FM en TV	1
642	B 3	- GSM- en UMTS-steunzenders	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	B	Switchhouses	2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	

9001	A 0	RWZI's en gieverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	B	rioolgemalen	2
9002.2	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A 7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisonderememingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1