Gemeente Rotterdam
dS+V

BESTEMMINGSPLAN

PENDRECHT

Opgesteld door

dS+V
Ruimtelijke Ordening, bureau Bestemmingsplannen
Galvanistraat 15
Postbus 6699
3002 AR ROTTERDAM

Vastgesteld d.d. 24 juni 2010

Onherroepelijk d.d. 24 september 2010

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5

1.2 Gekozen planopzet 5

1.3 Ligging en begrenzing 6

1.4 Vigerende bestemmingsplannen 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 **14**

3.1 Ontstaansgeschiedenis 14

3.2 Archeologie 15

3.3 Huidig gebruik 16

3.4 Stadsgezichten en Monumenten 19

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **21**

4.1 Inleiding 21

4.2 Ontwerpkader (ontwerpuitgangspunten, ambities) 21

4.3 Ontwikkelingen 21

4.4 Wijziging ten opzichte van ontwerp 25

4.5 Juridische planbeschrijving 25

Hoofdstuk 5 Water **29**

5.1 Beleidskader 29

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder 30

5.3 Huidige watersysteem 30

5.4 De wateropgave 31

Hoofdstuk 6 Milieu **32**

6.1 Beleid 32

6.2 Milieuzonering 32

6.3 Geluid 34

6.4 Luchtkwaliteit 40

6.5 Bodem 42

6.6 Externe veiligheid 42

6.7 Flora en Fauna 48

6.8 Duurzaamheid 50

Hoofdstuk 7 Sociale veiligheid en leefbaarheid **52**
Hoofdstuk 8 Handhaving **53**
Hoofdstuk 9 Financiële uitvoerbaarheid **54**
Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **55**
10.1 Vooroverleg 55
10.2 Participatie 60
Bijlagen **61**
Bijlage 1 Besluit Hogere Waarden 62
Regels **63**
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS **64**
Artikel 1 Begrippen 64
Artikel 2 wijze van meten 70
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS **71**
Artikel 3 Bedrijf - 2 71
Artikel 4 Bedrijf - Gemeentewerf 72
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening 73
Artikel 6 Detailhandel 74
Artikel 7 Gemengd - 1 75
Artikel 8 Gemengd - 2 77
Artikel 9 Gemengd - 3 78
Artikel 10 Gemengd - 4 80
Artikel 11 Groen 82
Artikel 12 Maatschappelijk - 1 83
Artikel 13 Maatschappelijk - 2 84
Artikel 14 Recreatie - Schoolwerktuin 85
Artikel 15 Recreatie - Volkstuin 86
Artikel 16 Sport - Sport- en speelterrein 87
Artikel 17 Tuin 88
Artikel 18 Verkeer - Erf 89
Artikel 19 Verkeer - Garagebox 90
Artikel 20 Verkeer - Metro/sneltram 91
Artikel 21 Verkeer - Parkeergarage 92
Artikel 22 Verkeer - Spoorverkeer 93
Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied 94
Artikel 24 Verkeer - Wegverkeer 96
Artikel 25 Water - 1 97
Artikel 26 Wonen 98
Artikel 27 Wonen - 1 99
Artikel 28 Wonen - 2 101
Artikel 29 Wonen - Berging 102

Artikel 30 Wonen - Bijzonder woongebouw 103
Artikel 31 Woongebied 104
Artikel 32 Leiding - Riool 106
Artikel 33 Waarde - Archeologie 108
Artikel 34 Waterstaat - Waterstaatkundige functie 110
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 111
Artikel 35 Antidubbeltelbepaling 111
Artikel 36 Algemene bouwregels 112
Artikel 37 Algemene ontheffingsregels 113
Artikel 38 Algemene wijzigingsregels 114
Artikel 39 Algemene procedureregels 116
Artikel 40 Overige regels 117
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 119
Artikel 41 Overgangsrecht 119
Artikel 42 Slotregel 120
Bijlagen 121
Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 1 t/m 3.1 122
Bijlage 2 Tekening "wro-zone-wijzigingsgebied 1" behorende bij de regels Pendrecht 125

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Al in 1999, bij het opstellen van de Wijkvisie Pendrecht 2000-2010, is geconstateerd dat ingrijpen in Pendrecht noodzakelijk is. De bevolkingssamenstelling is nog steeds aan het veranderen, waarbij uitstroom van draagkrachtigen en instroom van kansarmen plaatsvindt. Dit komt mede doordat de woningvoorraad verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd: het merendeel van de woningen in de wijk is een portieketagewoning en bovendien erg klein.
Om van Pendrecht weer een aantrekkelijke woonwijk voor iedereen te maken, zijn in de Wijkvisie drie sporen uitgezet: sociaal (mensen), fysiek (woningen en buitenruimte) en economie en werkgelegenheid. Op alle drie de gebieden worden maatregelen genomen. De maatregelen zijn gericht op het in stand houden en het creëren van verschillende en aantrekkelijke woonmilieus in combinatie met impulsen voor voorzieningen en bedrijvigheid. Er komen in de wijk meer koopwoningen (minimaal 47%) en woningen die geschikt zijn voor gezinnen, tweeverdieners en alleenstaanden. Het aandeel kleine gestapelde woningen wordt kleiner.

Om deze ambitieuze plannen werkelijkheid te laten worden, hebben Woonstad Rotterdam (voorheen de Nieuwe Unie), als grootste huiseigenaar in de wijk en de deelgemeente Charlois besloten dat een derde deel van de woningen gesloopt moet worden en vervangen door hoogwaardige nieuwbouw. Veel verbeteringen zijn al in gang gezet, maar er staat de komende jaren in de wijk nog veel te gebeuren. Het gaat hierbij om verbeteringen op het terrein van de eerder benoemde sporen (fysiek, sociaal en economisch).

De reden voor een nieuw bestemmingsplan is dat de huidige bestemmingsplannen te oud zijn om als basis te dienen voor de beoogde beleidsontwikkelingen en de handhaving van het beoogd gebruik. De gewenste ontwikkelingen, zoals beschreven in het Masterplan Pendrecht (december 2004) wijken te veel af van de mogelijkheden binnen de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan tot doel om een adequate en moderne bestemmingsregeling te bieden om de reeds gerealiseerde situatie juridisch vast te leggen.

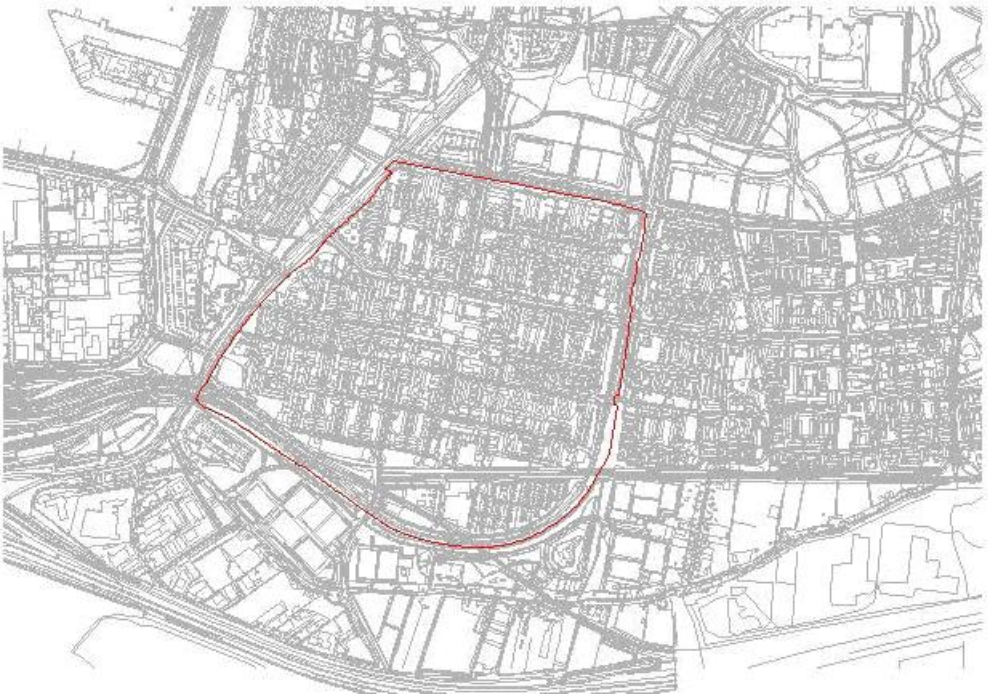
1.2 Gekozen planopzet

Het bestemmingsplan is zowel gedetailleerd als globaal van aard. Daar waar geen veranderingen worden voorgesteld of waar veranderingen zullen plaatsvinden op kleine schaal, is zij 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.



1.3 Ligging en begrenzing

De plangrenzen worden gevormd door de Oldegaarde aan de noordzijde, de Zuiderparkweg aan de oostzijde, de metroboog aan de zuidzijde en de Groene Kruisweg aan de westzijde van de wijk. Alleen aan de zuidgrens is er een verandering met het huidige bestemmingsplan. De grens schuift op van het Havenspoor naar de metrolijn. Het plangebied is gelegen in de deelgemeente Charlois.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

1.4 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:

Linker Maasoever, ubp in hoofdzaak (197)

Vastgesteld d.d. 04-08-1949

Goedgekeurd d.d. 10-01-1950

Pendrecht (369)

Vastgesteld d.d. 22-10-1970

Goedgekeurd d.d. 04-08-1971

Pendrecht, 1e wijziging (369A)

Vastgesteld d.d. 23-12-1977

Goedgekeurd d.d. 16-05-1978

Pendrecht, 2e wijziging (369B)

Vastgesteld d.d. 25-03-1985

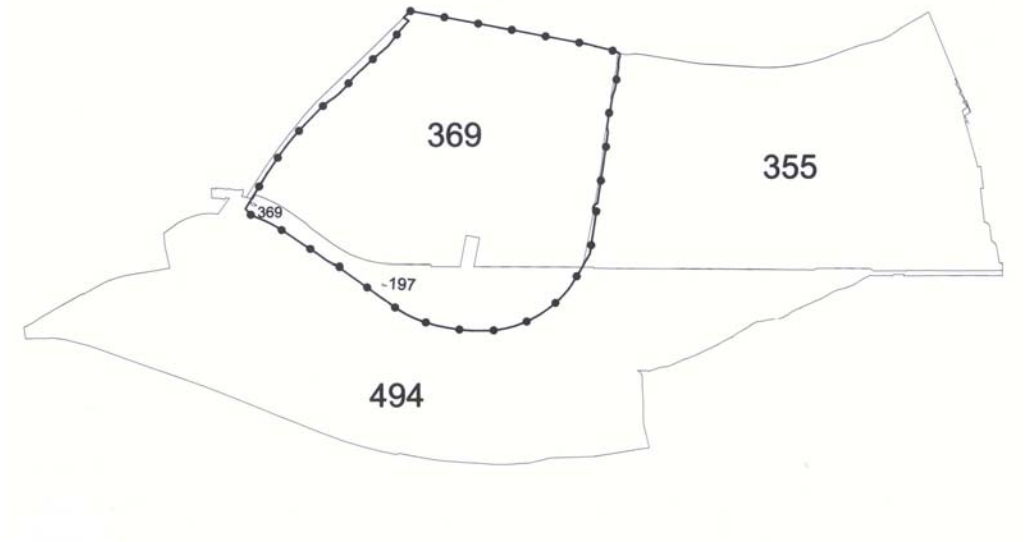
Goedgekeurd d.d. 11-06-1985

Charloisse Lagedijk (494)

Vastgesteld d.d. 28-01-1993

Goedgekeurd d.d. 24-08-1993

Kroonbesluit d.d. 13-01-1997



Figuur 1.2 Overzicht vigerende plannen

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte omvat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de komende decennia. Hiermee is het ruimtelijke 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 ruimtevragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Het kabinet heeft gekozen voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordening'.

De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten. Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt - anders dan tot nu toe het geval was - meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij burgers en betrokken partijen gelegd.

Als uitgangspunten van de Nota Ruimte gelden:

- ontwikkelingsplanologie;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- terugdringen van regeldichtheid en vergroten van transparantie door deregulering;
- de uitvoeringsgerichtheid van het beleidsstuk.

Daar waar wordt gesproken over ruimtelijke kwaliteit gaat het in de visie van het Kabinet om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. *Gebruikswaarde* heeft betrekking op de mate waarin ruimte op een zodanige wijze voor verschillende functies kan worden benut dat zij elkaar versterken. *Belevingswaarde* betreft vooral de leefomgeving en heeft betrekking op cultureel besef en diversiteit, de menselijke maat, de aanwezigheid van karakteristieke kenmerken en schoonheid. Bij *toekomstwaarde* gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd.

In de Nota zijn door het kabinet nadere eisen gesteld die een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken partijen. Voorbeelden van deze eisen zijn het locatiebeleid en de watertoets. Het kabinet waarborgt de basiskwaliteit door actief het belang van een aantal meer financiële principes op te nemen in het nationale ruimtelijke beleid. Zo zal bijvoorbeeld gelden dat er géén afwenteling van negatieve effecten van nieuwe activiteiten mag plaatsvinden op het bestaande ruimtegebruik en op functies zoals water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt"). Tevens geldt als uitgangspunt dat decentrale overheden samen met marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de kosten van de benodigde groenvoorzieningen, verkeers- en vervoerontsluiting en andere investeringen die samenhangen met nieuwe bouwactiviteiten. Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen.

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 schept 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.

Daarbij dient ook voldoende aandacht te worden besteed aan ruimte voor (dag)recreatie. Provincie en gemeenten moeten daarom voldoende ruimte reserveren en creëren voor ontspanningsmogelijkheden.

2.1.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit 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). In de Nota mobiliteit zijn de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende vijftien jaar vastgelegd. Een duurzame samenleving is uitgangspunt.

De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationaal verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. 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 worden essentieel geacht om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

Permanente verbetering van de verkeersveiligheid door reductie van het aantal verkeersslachtoffers is een belangrijk punt in de Nota Mobiliteit. Daarnaast wordt kwaliteit van de leefomgeving nagestreefd door duurzame mobiliteit. Belangrijke thema's daarin zijn aandacht voor klimaat, luchtkwaliteit, geluid en natuur en landschap.

2.1.3 Nota Belvedere

Het beleid in de Nota Belverdere (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en -planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'. In de Nota zijn zogeheten Belvedèregebieden aangewezen. Dit zijn in cultuurhistorisch opzicht de meest waardevolle gebieden van Nederland waarbij wordt gestreefd om te komen tot een consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (RR 2020) bestrijkt het grondgebied van alle bij de Stadsregio Rotterdam aangesloten gemeenten. Het betreft een strategisch ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor de regio Rotterdam voor de periode van 2005 tot 2020. Het RR 2020 is opgesteld door de provincie en de stadsregio en is in oktober 2005 vastgesteld. Het behelst een herziening van het Streekplan Rijnmond van de provincie Zuid-Holland en een uitvoeringsgericht Regionaal Structuurplan voor de stadsregio Rotterdam. De kern van het RR 2020 bestaat uit een tienpuntenplan voor de regio, bestaande uit vijf gebiedsgerichte en vijf thematische opgaven. In het RR 2020 zijn al deze punten uitgewerkt in strategische programma's en projecten.

Voor bestemmingsplan Pendrecht geeft het RR2020 geen beleidsvelden aan die expliciet van toepassing zijn. Het plangebied wordt omschreven als bestaand stads of dorpsgebied. Dit houdt in een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, maar waarin ook functies voorkomen als bedrijvigheid, kantoorconcentraties en andere stedelijke voorzieningen waaronder ook stedelijk groen en water. Het zuidelijkste gedeelte van het plangebied wordt omschreven als bestaand openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen.
Daarnaast geeft het RR2020 aan dat de naoorlogse wijken moeten transformeren. Voor het plangebied houdt dit in transformeren naar een suburbaan woonmilieu.

2.2.2 Nota Regels voor Ruimte

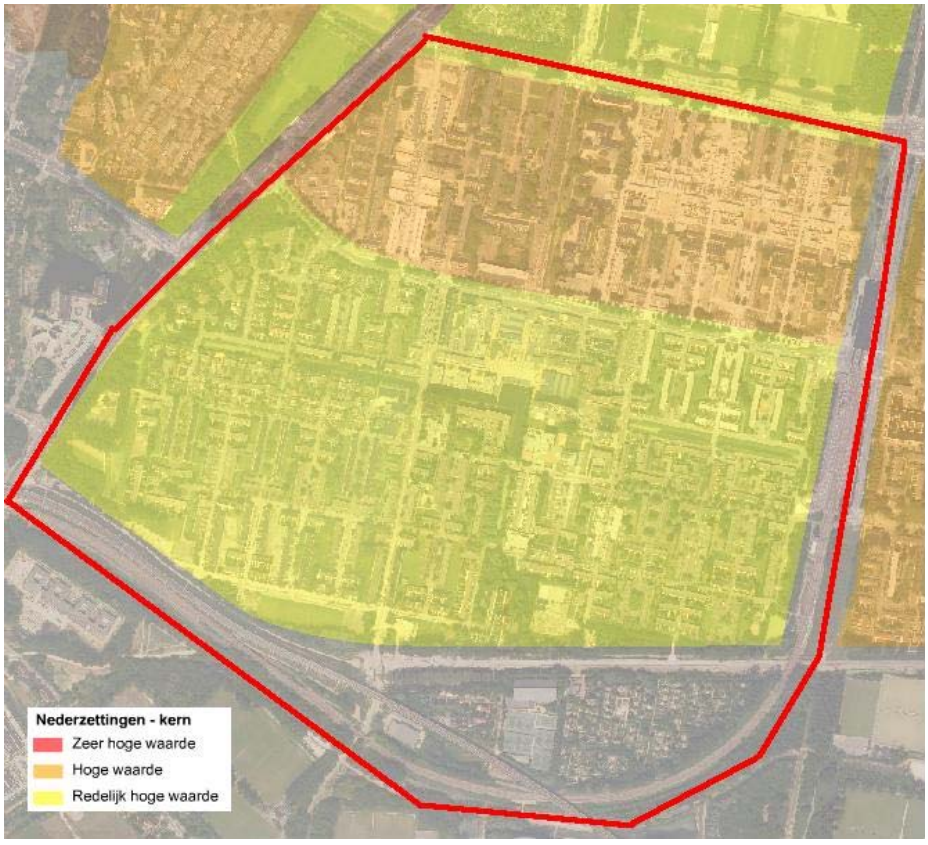
De Nota Regels voor Ruimte (vastgesteld 8 maart 2005) vormt samen met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland (GS) voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarmee is de nota samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Hierbij wordt er ruimte gegeven aan lokale overheden om de belangen van lokaal niveau op eigen wijze te beschermen en te ontwikkelen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

De Nota Regels voor Ruimte bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe GS met planbeoordeling willen omgaan. In deze nota zijn de regels aangegeven die voor GS van wezenlijk provinciaal belang zijn. In het zogenoemde Interimbeleid (vastgesteld door GS op 24 juni 2009) is het bestaande beleid zoals neergelegd in Nota Regels voor Ruimte bestendigd.

2.2.3 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)

De CHS (provincie Zuid Holland, 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.

Voor het plangebied geldt dat er tussen de Slinge en het oude havenspoor een redelijke hoge cultuurhistorische waarde is en het gebied ten noorden van de Slinge heeft een hoge cultuurhistorische waarde, zie figuur 2.1. Hier dient bij planontwikkeling dan ook rekening mee gehouden te worden.



Figuur 2.1 Cultuur-historische waarde Pendrecht

2.2.4 Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) 2002-2020 (vastgesteld) sluit aan bij de Nota Mobiliteit; een beheerste groei van de mobiliteit, waarbij de wensen van de mobilist het uitgangspunt zijn zonder afbreuk te doen aan leefbaarheid en verkeersveiligheid, gerealiseerd tegen aanvaardbare kosten. In het PVVP is het netwerk van weginfrastructuur opgebouwd uit schaalniveaus. De volgende schaalniveaus worden onderscheiden: (Inter)nationaal, randstedelijk, regionaal, agglomeratief en lokaal niveau.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (RPR 2010)

Het gemeentelijk structuurplan Ruimtelijk Plan Rotterdam (RPR) 2010, dat in maart 2001 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft de gemeente Rotterdam het kader om gericht aan de stad te werken. Het RPR 2010 is een plan voor het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Het havengebied ten westen van de Maastunnel (de Schiehaven-Müllerpier uitgezonderd) komt hierin niet aan de orde.

In het "RPR 2010" wordt de wijk Pendrecht in zijn geheel bestempeld als tuinstad. De uitgangspunten van het RPR hebben voor de ontwikkeling van tuinsteden de volgende betekenis:

- differentiatie van de woningvoorraad naar woningtype, prijsklasse en eigendomsverhouding
- hogere dichtheden rond haltes van het openbaar vervoer
- voorzieningen concentreren rond haltes van het openbaar vervoer
- het groen beter benutten, onder andere door de inrichting beter af te stemmen op de samenstelling van de bevolking
- een betere koppeling met de groengebieden aan de randen van de wijken
- kleinschalige bedrijfslocaties en bedrijfsruimten realiseren waar dat mogelijk en verantwoord is.

Verder staat langs de Zuiderparkweg bij metrostation Slinge een transferium/P&R aangegeven. De huidige plannen voor de herstructurering van Pendrecht passen binnen de randvoorwaarden van het RPR 2010.

2.3.2 Beleidsnota Verkeer en Vervoer en Regionaal Verkeer- en Vervoersplan

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR). 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 vervoerbeleid staat in dienst van twee doelen: het stimuleren van de werkgelegenheid en het creëren van een aantrekkelijke woonstad. Het verkeer- en vervoersbeleid 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 vervoernetwerk wordt gevormd door een spinnenwebstructuur. De routes tussen de rand van de stad én de routes tussen de verschillende subcentra onderling dienen van voldoende kwaliteit te zijn. Tussen de rand van de 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.

2.3.3 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en vormt daarmee 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', de 'Very Important Projects', ofwel VIP-projecten. Het plangebied valt onder de afspraken die gemaakt zijn binnen 'De Dubbelslag op Zuid'. Doel hiervan is om de woonwijken op Zuid aan te pakken en zodoende te verbeteren. Ingrepen vinden plaats op zowel het sociale, het fysieke als het economische vlak.

2.3.4 Horecanota Rotterdam 2007-2011

In de Horecanota is beleid opgenomen over de vestiging van nieuwe bedrijven, openingstijden, terrassen, partycentra en het vergunningverleningtraject. Met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van de horeca hanteert de gemeente drie uitgangspunten: minder regels en strakker toezicht; de markt bepaalt en de gemeente schept de condities; concentratie en versterking van de horeca in de binnenstad.

Om de gemeentelijke visie vorm te geven, worden in deze Horecanota vier concrete doelstellingen geformuleerd:

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

2.3.5 Wonen in Rotterdam (Woonvisie Rotterdam)

De woonvisie 'Wonen in Rotterdam' is het beleidskader op het gebied van wonen. De belangrijkste ambitie daarin is om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken. Op het gebied van wonen gaat het in dat licht om het versterken van de kwaliteit van het wonen en het bevorderen van een vitale en ongedeelde stad en regio. Voor het woonaanbod voor de midden- en hogere inkomens gaat het om een inhaalslag in kwantiteit en kwaliteit; voor de voorraad goedkope woningen gaat het vooral om een kwaliteitsslag. De inhaalslag voor midden- en hogere inkomens krijgt voornamelijk vorm door het beperken van de nieuwbouw tot woningen in de middeldure en dure prijscategorie. Goedkope woningen worden alleen nog gebouwd voor grote gezinnen en ouderen. Ook voor de herstructurering gelden deze uitgangspunten. Zo krijgen bewoners die in hun buurt wooncarrière willen maken de mogelijkheid daar terug te keren. Er kan aanleiding zijn om beperkt goedkope woningen terug te bouwen, bijvoorbeeld met het doel de doorstroming in gang te zetten of om draagvlak onder de bewoners te creëren voor het eindresultaat van de herstructurering.

2.3.6 Monumentenbeleid 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 (zie verder 3.3). Een van de instrumenten voor de uitvoering van het monumentenbeleid is de Monumentenverordening Rotterdam 2003.

2.4 Beleid deelgemeente

2.4.1 Horecanota Charlois 2007-2011

De Horecanota Charlois 2007-2011 is een nota voor de gehele deelgemeente Charlois, waarin ook het horeca-beleid voor Pendrecht is neergelegd. In de 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 Pendrecht wordt in deze Horecanota aangegeven dat er een consoliderend beleid wordt gevolgd: 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 te koppelen aan een bestaande voorzieningencentrum. Omdat Pendrecht een dominante woonfunctie heeft, moeten de horecagelegenheden in deze voorzieningencentra buurtondersteunend zijn. Beperkt ontwikkelen met beperkte openingtijden en/of terrassen is denkbaar, mits er geen strijd is met het bestemmingsplan. Nacht- en ochtendontheffingen worden niet toegestaan. Nieuwe vestiging en/of toevoeging van horeca in het centrumgebied is niet toegestaan.

2.4.2 Wijkvisie Pendrecht 2000-2010

De Wijkvisie voor Pendrecht 2000-2010 is eind 1999 door de deelgemeente vastgesteld en in 2004 geactualiseerd. In de Wijkvisie staan de ambities van de deelgemeente ten aanzien van Pendrecht. De ambities zijn neergelegd in het Uitvoeringsprogramma Pendrecht zet door 2007-2010.

2.4.3 Uitvoeringsprogramma Pendrecht zet door 2007-2010

Zoals hiervoor is aangegeven is het Uitvoeringsprogramma het middel om de Wijkvisie daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Het uitvoeringsprogramma richt zich op een aantal concrete maatregelen en ambities:

- Veiligheid voor én achter de deur;
- Investeren in jeugd en jongeren;
- Pakket van maatregelen in het kader van 'schoon en heel';
- Sluitend zorgaanbod;
- Gevarieerd woningaanbod;
- Kwalitatief winkelaanbod;
- Imagocampagne.

2.4.4 Masterplan Pendrecht

Het Masterplan is op 14 december 2004 door het gemeentebestuur vastgesteld. Het Masterplan is een verdere uitwerking van het Ruimtelijk Kader Pendrecht dat in september 2003 door de deelgemeente Charlois is vastgesteld. In het Masterplan Pendrecht worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Deze ontwikkelingen zijn gericht op het in stand houden en het creëren van verschillende en aantrekkelijke woonmilieus in combinatie met impulsen voor voorzieningen en bedrijvigheid.
Het streven is dat er in de wijk meer koopwoningen komen en woningen die geschikt zijn voor gezinnen, tweeverdieners en alleenstaanden. Het aandeel kleine gestapelde woningen wordt kleiner. De typische kwaliteiten van de tuinstad - het groene en open karakter - moeten worden benut. In het Masterplan wordt de ambitie neergelegd om het ruimtelijke karakter van de wijk zodanig aan te passen dat er in Pendrecht een duurzame woonconstellatie ontstaat met daarin gedifferentieerde woonmilieus, waarbij tegelijkertijd toch de specifieke ruimtelijke kwaliteiten behouden blijven. In het Masterplan is tevens onderzocht of de gestelde ambitie ook haalbaar is.

Dit bestemmingsplan is grotendeels inhoudelijk gebaseerd op dit Masterplan.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De zuidelijke tuinsteden zijn aangelegd op wat in de vroege Middeleeuwen bekend stond als de Riederwaard, een groot deel van het deltagebied ten zuiden van de Nieuwe Maas. Het gebied bestond toen uit een veenlandschap met natuurlijke kreken voor de afwatering. De delta van de Maas had in de vroege Middeleeuwen een heel andere structuur dan tegenwoordig.

Ten tijde van de heerschappij van Graaf Floris V werd onder andere in IJsselmonde serieus begonnen met de strijd tegen het water. Onder zijn bewind werden voor het eerst in de geschiedenis op grote schaal dijken en andere waterbouwkundige werken aangelegd. Na drooglegging van de eerste polders werd de aangeslibde grond omsloten door een nieuwe dijk. Desondanks bleef het gebied niet voor overstromingen gespaard. De grootste ramp die het gebied teisterde was de Sint Elisabethsvloed in 1421. Het gebied ten zuiden van de nieuwe Maas bestond in 1460 niet meer uit land, maar uit slijk en uiterwaarden. Toch bleef het gedurende de middeleeuwen vrijwel voortdurend bewoond. Omdat herbedijking in één operatie niet mogelijk was, moesten kleine delen land afzonderlijk worden teruggewonnen. In deze periode ontwikkelden bijna alle bebouwde kernen, van oorsprong vissersdorpen, zich tot landbouwdorpen.

In de tweede helft van de negentiende eeuw ontstond er vanuit de gemeente Rotterdam groeiende behoefte aan uitbreiding van het grondgebied aan de linker Maasoever. Het voortbestaan van het oude kleidorp Charlois als zelfstandige gemeente zou op den duur onmogelijk worden en in 1895 werd deze gemeente door Rotterdam geannexeerd, waardoor ook de polder Charlois tot de gemeente Rotterdam ging behoren. Enkele jaren daarna werd door Rotterdam begonnen met grote havenuitbreidingen. De geweldige economische ontwikkeling van Rotterdam-Zuid bracht ook een sterke groei van de bevolking met zich mee. Woongebieden als de Afrikaanderwijk, de Bloemhof, Tarwebuurt, Carnissebuurt en Charlois werden in de eerste jaren van industrialisatie gebouwd, maar lieten echter veel te wensen over: eentonige straten, de directe nabijheid van haven of industrie en de slechte kwaliteit van de huizen zelf. Een groot deel van de voormalige gemeente Charlois bleef nog lange tijd agrarisch gebied.

Met de planontwikkeling voor de woongebieden op het zuidelijk stadsdeel werd reeds aan het begin van de 20e eeuw gestart. Het eerste gemeentelijke plan waarin een mogelijke stadsvorming op 'zuid' werd uiteengezet bestemde vrijwel het gehele agrarische gebied van het vroegere Charlois tot woongebied. Bij het uitbreken van Wereldoorlog II waren tuindorp Vreewijk en tuindorp Sportdorp gerealiseerd, maar toch bleven grote delen onuitgevoerd. Het uitbreidingsplan in hoofdzaak Linker Maasoever, opgesteld in 1949, haakt in op een aantal grote lijnen die reeds in het vorige plan voor de oorlog waren uitgezet. Dit uitbreidingsplan was het richtinggevend kader voor de completering van het zuidelijk stadsdeel bestaande uit de wijken Pendrecht, Zuidwijk, Lombardijen en IJsselmonde en het Zuiderpark.

Pendrecht is opgebouwd rondom een geometrisch stramien van wijkontsluitende hoofdwegen en waterlopen, waardoor een strak en rechthoekig woongebied ontstaat. Ten zuiden van het kruispunt van Slinge en de Kerkwervesingel, ligt het centrum van de wijk, bestaande uit een plein en een winkelcentrum. De hoofdstructuur deelt de wijk in vier buurten of 'woonvelden', ieder opgebouwd uit 800 tot 1200 woningen. Er is zowel hoog- als laagbouw gerealiseerd. Door hun ruime opzet en groene karakter heeft Pendrecht de benaming 'Zuidelijke Tuinstad' gekregen.

De architectuur in Pendrecht is zeer bekend en is het geesteskind van architecte Lotte Stam-Beese. Zij heeft de wooneenheid of 'stempel' ontworpen. Dit is een vaste combinatie van flats en eengezinswoningen, gegroepeerd rond een gemeenschappelijke tuin. Vele variaties op de wooneenheid zijn uiteindelijk in Pendrecht toegepast. Pendrecht is binnen de Nederlandse stedelijke geschiedenis de eerste vertaling van het idee van de wijkgedachte door het model van de wooneenheid.

3.2 Archeologie

3.2.1 Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.
De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld.
Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

3.2.2 Bewoningsgeschiedenis

In het bestemmingsplangebied zijn twee geologische zones te onderscheiden: het noordelijk deel bestaat uit laat-middeleeuwse kleiafzettingen die een oudere kleiafzetting (Afzettingen van Duinkerke I) op veen bedekken; het zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied bestaan uit laat-middeleeuwse kleiafzettingen die op veen zijn gelegen. Op grond van deze geologische context zijn in het bijzonder in het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied sporen uit de Ijzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) en Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) te verwachten.
Het veen en het klei-op-veengebied werd in de Middeleeuwen in de 10de-12de eeuw ontgonnen. In de 12de-13de eeuw ontstond door bedijkingen de Riederwaard. Deze waard ging in 1373 door overstromingen ten onder. De resten van de middeleeuwse bewoning werden afgedekt met vaak dikke pakketten zand en klei.

3.2.3 Archeologische verwachting

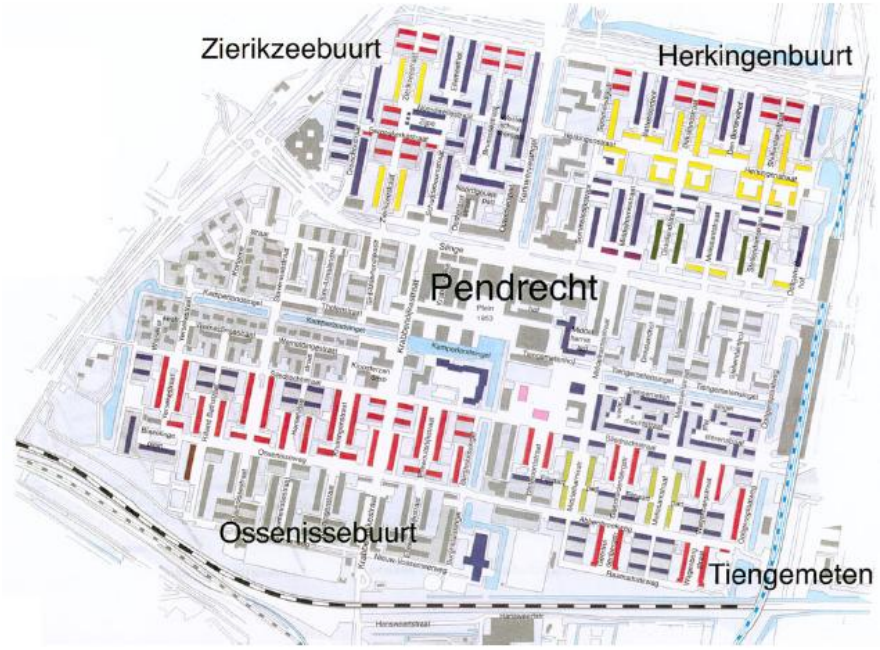
In het bestemmingsplangebied zijn vooralsnog geen vindplaatsen bekend. Gelet op de geologische situatie en de bekende vindplaatsen in de wijdere omgeving zijn deze wel te verwachten (zie ook paragraaf 3.2.2). In het gedeelte ruwweg ten noorden van de Slinge gaat het mogelijk om vindplaatsen uit de Ijzertijd en de Romeinse tijd. Middeleeuwse bewoningssporen uit de periode vóór 1373 kunnen in het gehele plangebied voorkomen.

3.2.4 Aanbevelingen

Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt een bouwregeling en een aanlegvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

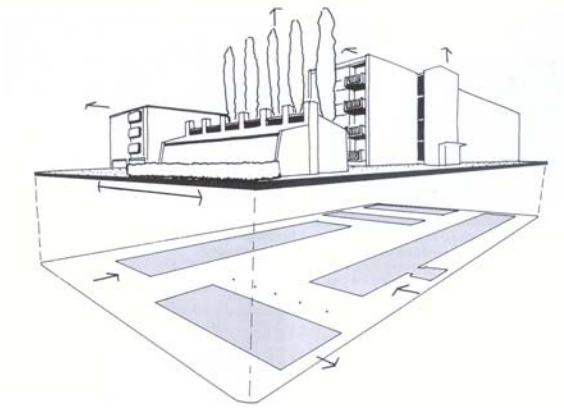
3.3 Huidig gebruik

3.3.1 Wonen



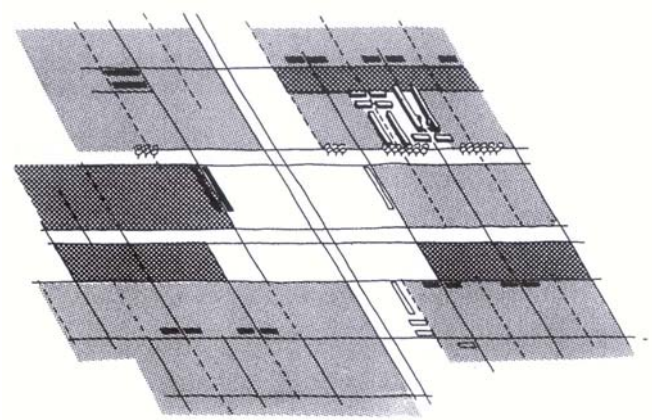
Figuur 3.1 Overzicht van de verschillende woonwijken in Pendrecht

Pendrecht is opgedeeld in vier woonvelden, zie figuur 3.1. De woonvelden bestaan voornamelijk uit stempels afgewisseld met stroken met een afwijkende verkaveling. Door de spiegeling van de stempels in stroken en de herhaling van deze stroken ontstaat een bijzondere ruimtelijke opbouw. Deze specifieke ruimtelijke opbouw zorgt ervoor dat Pendrecht een samenhangend geheel is. De compositie van het veld is gebaseerd op de herhaling van een basiselement: de stempel. Deze stempel bestaat uit een rijtje bejaardenwoningen, twee rijtjes eengezinswoningen, een portieketageblok en een galerijblok. De kwaliteit van dit soort gebieden ligt meer in de stedenbouwkundige aspecten dan in de bebouwing. Bijvoorbeeld in de afwisseling tussen de korte en lange lijnen, de afwisseling tussen de lage en hogere bouwblokken en de verhouding tussen bebouwing en open ruimte, waardoor meer of minder gesloten ruimtes ontstaan.



Figuur 3.2 Compositieprincipes wooneenheid

Ten tijde van het ontwerp van Pendrecht vormde dit een afspiegeling van de gewenste woningdifferentiatie voor de gehele wijk. In oost-west richting is de herhaling als een voortgaande spiegeling uitgewerkt. Door de asymmetrische opbouw van de stempel ontstaan zo twee verschillende straatruimten waaraan een eigen karakter is toegekend: verkeersstraat en speelstraat. Kenmerkend is de afwisseling tussen koppen van blokken en blokken in langsrichting. In noord-zuid richting heeft de herhaling een ander karakter. Er is een pulserende ruimtewerking langs de doorgaande verkeersstraten en speelstraten. Deze worden gekenmerkt door een symmetrisch profiel en afwisseling van smal en breed en van verschillende bebouwingshoogtes. De verkeersstraten vormen naast de auto-ontsluiting een langzaam verkeersverbinding door de wijk.



Figuur 3.2 Woonvelden

De opbouw in noord-zuid richting is als volgt: Een rij wooneenheden wordt afgewisseld met een rij bijzondere elementen. Tussen de eerste en derde rij ligt de tweede met bijzondere woningtypen; tussen de derde en vierde rij ligt de Slinge; tussen de vierde en zesde rij ligt een vijfde, eveneens met bijzondere woningtypen en de singels. Zo ontstaat ritme in de compositie: in noord-zuid richting is de maat van de gehele wijk in onderscheidbare delen opgeknipt.

In Pendrecht stamt 87% van de woningen uit de periode 1946 -1967. In 2008 was 76% van de woningen een huurwoning. De huurwoningen domineren dus het aanbod en zijn merendeels in het bezit van corporaties (vooral van Woonstad Rotterdam, een klein deel van Vestia).

In 2008 was 19% van de woningen een eengezinswoning, 3% was benedenwoning en 1% etagewoning. Daarnaast was 40% portiek/galerijwoning zonder lift en 37% portiek/galerijwoning met lift. De woningvoorraad is qua vierkante meters klein en zowel in de huur- als de koopsector goedkoop.

3.3.2 Buitenruimte

De singels vormen een belangrijk onderdeel van de hoofdstructuur van Pendrecht. De beplanting en detaillering van de oevers, duikers en bruggen zijn echter weinig consistent. De singels vormen een kruis waarvan de assen loodrecht op elkaar staan. De twee noord-zuid singels en de twee oost-west singels verschillen in karakter. De noord-zuid singels zijn belangrijker als 'voorkant' en als groene setting voor voorzieningen en bijzondere woongebouwen. De oost-west singels zijn ruimtelijk minder aanwezig, deels liggen ze tussen de achtertuinen.



Figuur 3.3 Impressie van een gemeenschappelijke tuin

De groenstructuur is eveneens nauw met de stedenbouwkundige structuur verbonden. De groene woonomgeving bestaat uit straten, gemeenschappelijke tuinen en privé-tuinen. Door de schakeling en afwisseling van deze elementen ontstaat de indruk van een continue groene ruimte.



Figuur 3.4 De Burghsluissingel

3.3.3 Verkeer en vervoer

Aangezien bij het ontwerp van Pendrecht in de jaren '50 rekening met de opkomst van de auto is gehouden, is de interne wijkontsluitingsstructuur tamelijk helder. De straten zijn in het ontwerp destijds benoemd tot verkeersstraten en speelstraten.

Vanuit de Slinge worden de buurten via de verkeersstraten (in Pendrecht-Zuid zijn dat de Stavenissestraat, Krabbendijkestraat, Middelharnisstraat en de Melissantstraat) ontsloten. De oost-west lopende straten in de buurten hebben een verdeelfunctie.

Fietspaden zijn in Pendrecht schaars. De Slinge heeft een regionale fietsroute in de vorm van een vrijliggend fietspad aan de zuidzijde, de overige wegen hebben geen aparte fietsvoorzieningen. De noord-zuidverbinding tussen Zuiderpark en zuidrandgebied is voor fietsers niet duidelijk.

Een relatief fijnmazige structuur van paden zorgt voor een grote mate van toegankelijkheid, zowel in noord-zuid richting als in oost-west richting. Wandel- en fietsroutes, met name de doorgaande routes, zijn niet aan de singelstructuur gekoppeld. Pendrecht is goed ontsloten voor het openbaar vervoer. De metro heeft een halte aan de oostzijde van de wijk. Daarnaast doet een aantal buslijnen Pendrecht aan.

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. De gemeente Rotterdam maakt onderscheid tussen de volgende gebieden en gebouwen:

Beschermde stadsgezichten (BS)

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

Wederopbouwaandachtsgebieden

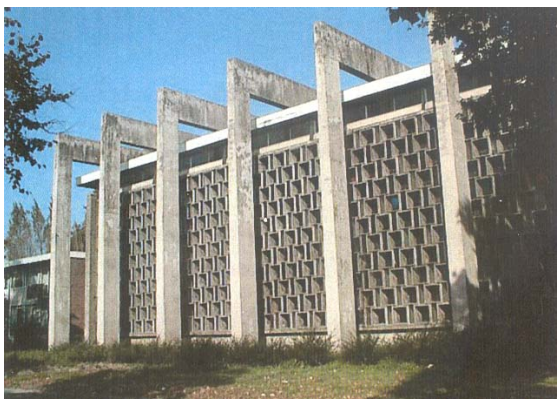
Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten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

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

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

Beeldbepalende objecten (BO) en Beeldbepalende gevelwanden (BG)

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



Figuur 3.5 Sint Bavokerk

3.4.2 Het plangebied

De naoorlogse wijk Pendrecht kent geen rijksmonumenten. Wel wijst het gemeentelijke Bureau Monumenten op een aantal historisch waardevolle objecten in Pendrecht. Onderstaande gebouwen zullen in de toekomst de status van gemeentelijk monument krijgen. Vooralsnog zijn de gebouwen aangeduid als beeldbepalend object.

- RK Sint Bavokerk-Pastorie-Slinge 775	Architect: H.Nefkens
- Praktijkwoning Hefting-Sommelsdijkstraat 40	Architect: H.P.C.Haan
- Winkelcentrum Zijpe-Zijpe 1-19, Serooskerkestraat 1-16, Noordwellestraat 14-28	Architect: J.Hoogstad
- Woningbouw Pendrecht III-Stellendamstraat e.o.-Stellendam straat 67-85 en 68-86	Architect: H.Nefkens, Kuiper, Gouwetor, De Ranitz met Bleker

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Zoals eerder in de toelichting is aangegeven is een deel van dit bestemmingsplan conserverend van aard (bestemmen wat er nu al is). Echter er is ook een deel van het bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. In dit hoofdstuk zal een beschrijving worden gegeven van de ontwikkelingen die door het onderhavige bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden.

4.2 Ontwerpkader (ontwerpuitgangspunten, ambities)

De sociale ambitie van de herstructurering is dat Pendrecht weer een wijk voor iedereen wordt. De herstructurering draagt hieraan bij door de woningvoorraad te veranderen op basis van het Rotterdamse beleid om tot differentiatie van woonmilieus te komen. Gestreefd wordt naar een groter aandeel van (middel)dure woningen. Er komen in de wijk meer koopwoningen en woningen die geschikt zijn voor gezinnen, tweeverdieners en alleenstaanden. Het aandeel kleine gestapelde woningen wordt teruggebracht.

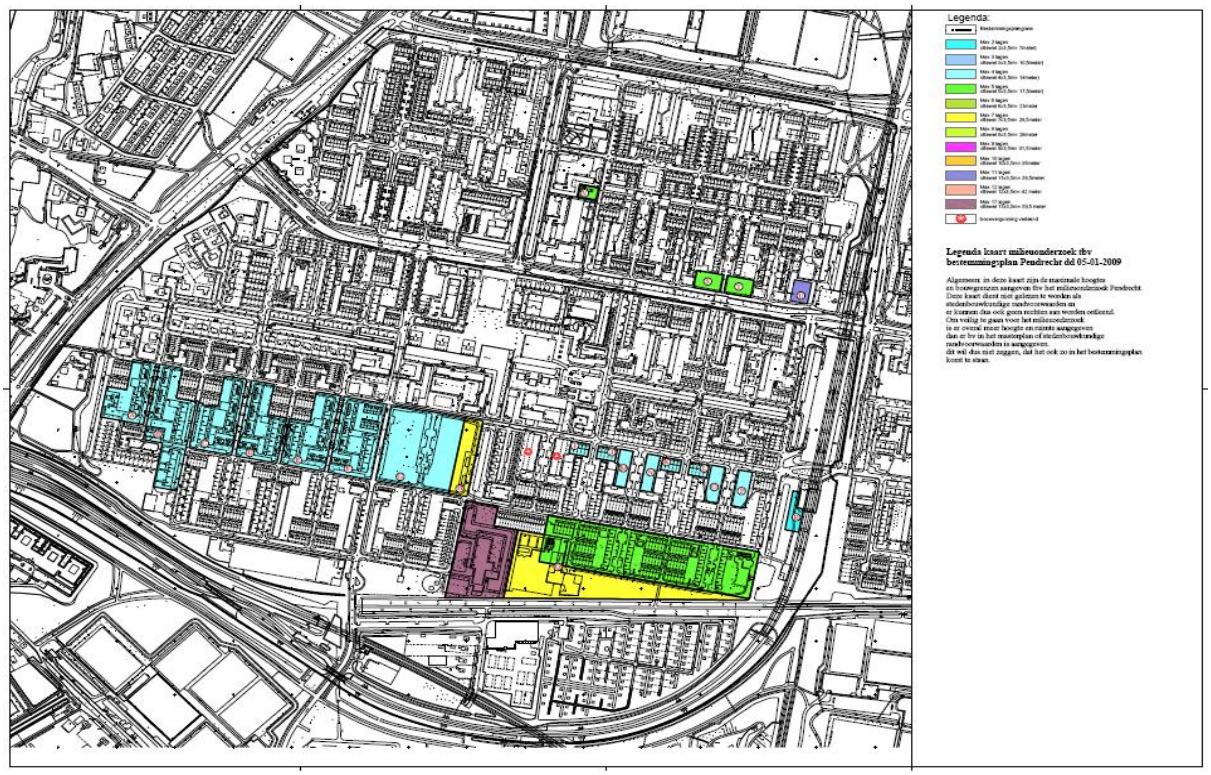
De ruimtelijke ambitie van de herstructurering is dat gekozen wordt voor koestering, behoud en versterking van die bijzondere kwaliteiten die Pendrecht tot een monument van de naoorlogse stedenbouw maken. Daarnaast biedt de herstructurering kansen om delen die niet volgens het oorspronkelijke plan van 1953 zijn uitgewerkt of kwaliteiten die nadien verwaterd zijn alsnog een structurerende kracht te geven.

In het kort is de ambitie op bovenwijksniveau zoals die is neergelegd in het Masterplan Pendrecht:

- De uitstraling van de wijk aan de randen versterken;
- De aansluiting op het stedelijk netwerk verbeteren (verlengen en verstedelijken Zuiderparkweg, verbeteren van het plein bij metrostation Slinge en recreatieve verbindingen met het buitengebied maken);
- Groenstructuur vernieuwen en beter verbinden met stedelijke groengebieden en aansluiten op het Zuiderpark.

4.3 Ontwikkelingen

De belangrijkste ambities zoals hierboven genoemd zullen optreden in de Tiengemetenbuurt-noord. Daarnaast zijn (op termijn) ontwikkelingen voorzien in de Tiengemetenbuurt-zuid en de Ossenissebuurt. Andere (toekomstige) ontwikkelingen zijn onder andere de OWG locatie en Herkingen fase 4. Overige ontwikkelingen in het gebied zijn het Kinderservicehotel en het Medisch Sociaal Centrum. Hierna wordt kort beschreven wat de ontwikkelingen zullen zijn.



Figuur 4.1 Overzicht nieuwe ontwikkelingen binnen plangebied

Transformatiezone algemeen/De Tuin op het Zuiden
Na de herstructureringsingrepen in de noordzijde van Pendrecht is nu de zuidzijde aan de beurt (Transformatiezone/De Tuin op het Zuiden). De Transformatiezone, tegenwoordig bekend als de Tuin op het Zuiden, loopt door twee buurten: de Tiengemetenbuurt en de Ossenissebuurt. De scheiding tussen de buurten is de Burghsluissingel. Het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld voor het hele gehele ontwikkelingsgebied, is inmiddels gereed.

De ambitie van de herstructureringsopgave is het ruimtelijke karakter van de wijk zodanig aan te passen dat er in Pendrecht een duurzame woonsituatie ontstaat met daarin gedifferentieerde woonmilieus, waarbij tegelijkertijd toch de specifieke ruimtelijke kwaliteiten behouden blijven.

In de Transformatiezone worden ca. 818 woningen gesloopt, er zullen ca. 512 nieuwbouwwoningen worden gebouwd. Daarnaast zullen 200 bestaande woningen worden gerenoveerd. Ook de buitenruimte wordt aansluitend op de verbetering en vernieuwing van de woningvoorraad aangepakt.

Tiengemetenbuurt-noord
De verkaveling in de Tiengemetenbuurt-noord is opgebouwd uit de herhaling van een verkavelingmotief door spiegeling over de straten, waardoor een samenhangend weefsel van gebouwen en open ruimten is ontstaan. In de Tiengemetenbuurt-noord bestaat deze stempel uit twee rijen eengezinswoningen en een rij winkels met bovenwoningen in oost-west richting en twee portieketage blokken in noord-zuid richting van verschillende bouwhoogten. Uitzondering op de stempelverkaveling is de bebouwing van de voormalige voorzieningenstrook langs de Burghsluissingel. Bij de aanpak van de Tiengemetenbuurt-noord wordt het merendeel van de bebouwing gehandhaafd. Het ligt daarom voor de hand de bestaande verkavelingopzet als uitgangspunt te hanteren en de kwaliteiten die in deze opzet besloten liggen te versterken. Dit betreft met name de kwaliteit van de dwarsroute en het contrast tussen straten en tuinen.

In de Tiengemetenbuurt-noord worden alle portieketage woningen vernieuwd. De blokken aan weerszijden van de Middelharnisstraat, Melissantstraat en Ooltgensplaatweg zijn voor een groot deel gerenoveerd. Appartementen zijn samengevoegd tot benedenbovenwoningen. De benedenwoningen in de zuidelijke blokken hebben een tuin op maaiveld, die in de noordelijke blokken een ruim balkon. De blokken aan weerszijden van de Dinteloordstraat, de Geertruidenbergstraat en de Wagenbergstraat zijn gesloopt. Het nieuwbouwprogramma voorziet in liftontsloten appartementen aan weerszijden van de Dinteloordstraat en eengezinswoningen op de overige locaties. Op de hoek van de Sliedrechtstraat en Middelharnisstraat is een kinderdagverblijf gepland. De eengezinswoningen aan de Sliedrechtstraat worden vervangen door nieuwbouw. Hier komen geen winkels meer in terug.

De basishoogte voor de nieuwbouw van de eengezinswoningen is twee lagen met een kap. De nieuwbouw aan de Dinteloordstraat is vijf lagen met op de begane grond een parkeergarage. De nieuwbouw aan de Dinteloordstraat, Geertruidenbergstraat en Wagenbergstraat bestaat telkens uit twee gelijke blokken, gespiegeld rond de straat. Voordeuren liggen aan de straat, privé-buitenruimten zijn georiënteerd op de tuinen. Het parkeren wordt op straat gerealiseerd door middel van dwarsparkeren. Deze parkeervlakken zijn verzacht door groen in het straatprofiel op te nemen.

Tiengemetenbuurt-zuid
De Tiengemetenbuurt-zuid ligt tegen de zuidrand van Pendrecht. Er worden momenteel plannen gemaakt om deze buurt als laatste onderdeel van de transformatiezone aan te pakken. In dit gebied staan nu veel eengezinswoningen van 2 lagen en appartementen van 3 à 4 lagen. Tevens staat er een appartementengebouw (locatie Valckesteyn) aan de westrand van de Tiengemetenbuurt. Dit gebouw benadrukt door zijn volume en hoogte de beëindiging van het waterkruis waar de Burghsluissingel onderdeel van is en is daarmee een uitzondering binnen Pendrecht. Wanneer er op deze plek nieuwbouw gepleegd wordt moet dit wederom een gebouw zijn dat de rand van Pendrecht en het einde van de Burghsluissingel in volume en hoogte benadrukt. Vooralsnog wordt er gedacht om het gebouw te herstructureren waarbij er appartementen ontstaan die een groter oppervlak kennen dan de huidige appartementen.

Omdat bovenstaande ontwikkelingen nog onvoldoende uitgekristalliseerd zijn is het gebied Tiengemetenbuurt-zuid op dit moment bestemd zoals het nu is. Wel is er is voor dit gebied in de regels van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de bestemmingen binnen het aangewezen gebied wijzigen. Na wijziging zijn in dit gebied maximaal 400 woningen toegestaan, dit zijn er nu 186. Daarnaast is na wijziging 1500 m^2 aan voorzieningen (kantoren, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen) toegestaan.

Overigens zijn ook binnen de wijzigingsbevoegdheid gefaseerde ontwikkelingen mogelijk.

Ossenissebuurt
In de Ossenissebuurt wordt in tegenstelling tot de Tiengemetenbuurt op een later moment alle bebouwing gesloopt. De bedoeling is om de Ossenissebuurt een nieuw karakter te geven dat past bij de eengezinswoningen.
De randen van de buurt langs de singels geven ruimte voor verbijzondering in de bebouwing. Aan de Burghsluissingel komen drie woongebouwen met maximaal 90 appartementen die de Ossenissebuurt aan de oostzijde beëindigden. Het parkeren vindt plaats aan de achterkant en half onder het gebouw. Deze gebouwen sluiten goed aan bij het karakter van het bovengelegen centrumgebied. Achter deze woongebouwen wordt een 'nieuwe stempel' geïntroduceerd. In deze stempel wordt ruimte gecreëerd voor de ontwikkeling van een nieuwe verkavelingopzet voor eengezinswoningen met privétuinen en parkeren in parkeerhoven op eigen terrein. Hier is een iets lossere opzet van de eengezinswoningen denkbaar. Deze stempel zet zich in westelijke richting voort.
Centraal in de Ossenissebuurt loopt een oost-west route die de buurt verbindt met de Burghsluissingel en de westrand van de wijk. Aan deze informele route ligt openbaar groen en voor-, zij- en achterkanten van woningen.

Herkingen fase 4
Voor de locatie Herkingen fase 4 is er voor gekozen om twee blokjes met elk maximaal zeven woon-werkwoningen in de categorie koop te realiseren. De woningen worden direct aan de Slinge gesitueerd en krijgen eventueel een patio, voor- en /of achtertuin. De hoogte zal bestaan uit maximaal 3 lagen. Ten noorden van elk blokje worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

Deze ontwikkeling is nog niet voldoende financieel uitgekristalliseerd, daarom is ten aanzien van dit onderdeel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zie ook hoofdstuk 9.

OWG locatie
Deze locatie bevindt zich op de hoek van de Slinge en de Ooltgensplaathof. De plannen voor deze locatie zijn nog niet volledig uitgekristalliseerd. Tot nu toe zien de plannen er als volgt uit:

Het metrostation Slinge is een uitgelezen locatie voor het maken van een 'gezicht' van de wijk. Ter plaatse van metrostation Slinge wordt de entree van de wijk benadrukt door middelhoogbouw en door een plein. Hier is de wens op deze bijzondere plek aan de rand van de wijk en aan het metroplein om een hoger gebouw aan de Ooltgensplaathof te plaatsen dat afwijkt van de strokenbouw in de rest van de Herkingenbuurt. De voorgestelde ingrepen zijn gericht op het definiëren van het metroplein als 'plek'. Aan de Ooltgensplaathof (OWG locatie) wordt een gebouw voorgesteld dat een nieuwe begrenzing vormt van het plein aan de westzijde.

Het programma staat nog niet vast. Dit bestemmingsplan opent de mogelijkheid dat er in de onderste drie bouwlagen kantoren, bedrijven (tot en met categorie 2) en maatschappelijke voorzieningen komen. Deze mogen totaal maximaal 5.000 m^2 b.v.o. beslaan. Ook opent deze bestemming de mogelijkheid van woningen op alle verdiepingen. Het uitgangspunt is het parkeren zo veel mogelijk inpandig op te lossen.

Kinderservicehotel (KSH)
Momenteel biedt KSH kinderdagopvang, tussenschoolse opvang, en buitenschoolse opvang aan op de locatie Valckensteyn. Dit is een verouderd gebouw, dat ver buiten de kindercampuszone ligt. De nieuwe locatie voor het KSH is gepland aan de Sommelsdijkstraat, als onderdeel van de schoolzone daar.

Medisch Sociaal Centrum Rotterdam

Langs de Sliedrechtstraat, half onder de metrobaan, bevindt zich het Medisch Sociaal Centrum Rotterdam (voorheen bekend als Combipoli). Dit pand is in gebruik door Bouman GGZ voor de begeleiding en het verlenen van medische hulp aan gebruikers. Het centrum is te klein en wordt uitgebreid met 1.500 m^2 b.v.o.

4.3.1 Huidige en toekomstige herstructureringsprogramma

Woningbouwcorporatie Woonstad Rotterdam is met afstand de grootste verhuurder in Pendrecht. Woonstad is al een decennium bezig de woningvoorraad te veranderen. In eerste instantie omdat dit bouw- en woningtechnisch noodzakelijk was. Later wijzigde de doelstelling van de herstructurering. Het gaat nu om de differentiatie van de woningvoorraad, en dat betekent voor Woonstad het bedienen van ook andere klantgroepen; Pendrecht moet immers een wijk voor iedereen worden. Onderstaande tabel laat zien voor welke klantgroep en in welke mate de Pendrechtse voorraad geschikt was vóór en geschikt is ná de herstructurering.

Tabel 4.1 Geschiktheid voorraad voor klantgroepen vóór en ná de herstructurering

	1999	2010
hoge inkomens		
dynamisch individualisten	2%	2%
welgestelde gezinnen	2,5%	12%
welgestelde ouderen	1,5%	3%
totaal hoog	**6%**	**17%**
midden inkomens		
buurtgericht, 1 & 2 persoons	9%	11%
buurtgericht gezin	5,5%	10%
modale ouderen	5%	9%
totaal midden	**19,5%**	**29%**

lage inkomens (bereikbaar)		
buurtgericht, 1 & 2 persoons	42,5%	24%
buurtgericht, klein gezin	14%	8,5%
buurtgericht, groot gezin	3%	3%
modale ouderen	15%	17,5%
totaal laag	**74,5%**	**54%**

Na herstructurering bedraagt de omvang van de woningvoorraad 92% van de huidige omvang. Gezien de hoge dichtheid die Pendrecht op dit moment al heeft en de noodzaak meer eengezinswoningen en woningen met meer oppervlak nieuw te bouwen, is dit een acceptabel terugbouwpercentage. In onderstaande tabel zijn deze gegevens terug te vinden.

Tabel 4.2 Woningvoorraad in Pendrecht in 1999 en 2010

	1999		**2010**	
	abs	*%*	*abs*	*%*
bereikbare huur	4.791	75%	3.155	54%
duurdere huur	892	14%	1.107	19%
MGE koop	180	3%	320	5%
MD en D koop	540	8%	1.313	22%
Totale voorraad	6.403	100%	5.895	100%

4.4 Wijziging ten opzichte van ontwerp

De belangrijkste wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemming is dat het resultaat van het akoestisch onderzoek industrielawaai onjuist geïnterpreteerdblijkt te zijn. De situatie in het westelijk deel van het plangebied is minder belast door industrielawaai dan gedacht. Het meest westelijke gedeelte van het Transformatiegebied/Tuinen op Zuid (d.w.z. de vlek met de bestemming Woongebied, nader aangeduid met de letter A) valt binnen de 60 dB (A) contour en niet binnen de 65 dB(A) contour.

In verband hiermede kan de 65 dB(A) contour van de plankaart en het renvooi van de plankaart verwijderd worden, evenals de aanduiding "Milieuzone - geluidgevoelige functie" welke binnen deze contour getekend was. Het (in artikel 31.2.3 sub q) opgenomen voorschrift om een dove gevel toe te passen komt hiermee te vervallen.

4.5 Juridische planbeschrijving

4.5.1 Verantwoording van de gekozen bestemmingen

De bestemming Bedrijf - 2 heeft betrekking op locaties waar bedrijven t/m categorie 2 worden toegelaten. De gemeentewerf aan de Raamsdonkweg heeft de bestemming Bedrijf - Gemeentewerf gekregen.

Nutsvoorzieningen zijn belegd met de bestemming Bedrijf - Nutsvoorzieningen.

In de bestemming Gemengd-1 (aan het Plein 1953) worden functies toegelaten als detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven t/m categorie 2, op de begane grond, met woningen op de verdiepingen.

In de bestemming Gemengd - 2 (Plein 1953) zijn de functie detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen ondergebracht.

In de bestemming Gemengd - 3 (Baarlandhof en Tiengemetenhof) zijn op de begane grond kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven t/m categorie 2 toegestaan, met woningen op de verdiepingen.

In de bestemming Gemengd - 4 (Slinge / Ooltgensplaathof) zijn op de eerste 3 bouwlagen kantoren, bedrijven t/m categorie 2 en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, alsmede woningen op alle verdiepingen.

De bestemmingen Groen, Tuin en Water - 1 zijn gekozen teneinde bedoelde functies te bestemmen.

De bestemming Maatschappelijk - 2 onderscheidt zich van Maatschappelijk -1 doordat in eerstgenoemde bestemming geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder zijn toegestaan.

De bestemmingen Recreatie - Schoolwerktuin, Recreatie - Volkstuin, Sport - Sport- en speelterrein beogen bedoelde functies te bestemmen.

De bestemming Verkeer - Erf is gelegd op gronden die voornamelijk bedoeld zijn voor de ontsluiting van aanliggende bebouwing en voor parkeren.

De bestemming Verkeer - Garagebox is gekozen voor de kleinschalige garage-boxen, terwijl de bestemming Verkeer - Parkeergarage betrekking heeft op grotere parkeergarages (aan de Ooltgensplaatweg), waar meerdere auto's worden gestald.

De bestemmingen Verkeer - Metro/sneltram resp. Verkeer - Spoorverkeer hebben betrekking op de gronden van de metrolijn Slinge - Hoogvliet resp. de havenspoorlijn.

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied ziet op de buurtontsluitingswegen, terwijl de bestemming Verkeer - Wegverkeer betrekking heeft op de wegen voor het doorgaande verkeer.

De bestemming Wonen is gelegd op de locaties van de bestaande woningen.

De bestemming Wonen - Berging ziet op de veelal vrijstaande bergingen bij woningen en woongebouwen.

De bestemming Wonen - Bijzonder woongebouw verschaft een bestemmingsregeling voor gebouwen ten behoeve van bewoning met 24-uur per dag zorgverlening, zoals die aan de Burghsluissingel.

De bestemming Wonen - 1 is gelegd op de locaties waar zich vrijstaande woningen bevinden, t.w. aan de Kortgenestraat, Kamperlandsingel, Yersekestraat en Wissekerkestraat.

De bestemming Wonen - 2 heeft betrekking op de vrijstaande en geschakelde woningen aan de Wemeldingestraat en Kortgenestraat.

De globale bestemming Woongebied heeft betrekking op de reconstructiegebieden aan de Ossenisseweg en Sliedrechtstraat waar na sloop nieuwbouw komt van laagbouw woningen. Het gebied is opgesplitst in deelgebieden die met hoofdletters nader zijn aangegeven, met benamingen als "specifieke vorm van Woongebied - A enz.

De dubbelbestemming Leiding - Riool beoogt bedoelde voorziening te bestemmen, terwijl de dubbelbestemming Waarde - Archeologie de bescherming beoogt van de archeologische waarden in het plangebied.

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie heeft betrekking op de stroken van 5 meter breedte langs hoofdwatergangen en beoogt de instandhouding van de hoofdwatergangen door middel van een bouwverbod (met ontheffingsbepaling) voor andere aldaar voorkomende bestemmingen.

4.5.2 Buitenruimte

De openbare ruimte is de drager van de stedenbouwkundige structuur. In het licht van de vele bouwplannen die in Pendrecht op stapel staan moet de openbare ruimte een krachtige continue factor zijn. De kwaliteit van het openbare en gemeenschappelijke groen vormt de leidraad voor het uitwerken van de gebouwen en de buitenruimte. Het tuinstadkarakter kan behouden blijven door de kwaliteit van de open ruimte met gras, water, beplanting en verharding te bewaken. Daarnaast kan de samenhang tussen de open ruimtes van straten, plantsoenen, singels en tuinen worden verbeterd. Het huidige volwassen bomenbestand wordt gekoesterd en versnippering van het groen wordt tegengegaan.

In het bestemmingsplan worden dit soort veranderingen in de buitenruimte mogelijk gemaakt, doordat de bestemmingen "Groen", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Verkeer - Wegverkeer" en "Water - 1" ruim zijn gehouden. Zo mag in de bestemming "Groen" naast het realiseren van groen ook water, voet- en fietspaden, speeltoestellen e.d. gerealiseerd worden. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen de desbetreffende bestemming).

4.5.3 Voorzieningen

Detailhandel en voorzieningen
In de opzet van de wijk zijn ooit specifieke zones voor voorzieningen meegenomen. De voorzieningenstructuur is, geheel volgens de wijkgedachte, hiërarchisch opgebouwd. Inmiddels is het Rotterdams beleid om te streven naar concentratie van detailhandelvoorzieningen.

Plein 1953
Plein 1953 (het centrum van Pendrecht) functioneert niet zoals wenselijk zou zijn. Er is leegstand en een hoog oplopende mutatiegraad van winkelpanden. Dit heeft er in de afgelopen vijf tot tien jaar voor gezorgd dat Plein 1953 niet het kwalitatieve winkelplein is dat de gemeente voor ogen stond. Sinds begin 2003 is een pleinmanager actief om het imago van Plein 1953 te verbeteren, de leegstand terug te dringen en de leefbaarheid op het plein te vergroten. Om de leegstand terug te dringen worden naast detailhandel andere functies (medische voorzieningen, kapsalons, banken, maar ook de bibliotheek en kinderopvang) gestimuleerd om zich op en om het plein te vestigen.

Plein 1953 is op de plankaart bestemd overeenkomstig de bestaande situatie. De plinten worden ruim bestemd zodat er bij het vertrekken van een functie er een andere functie voor terug kan komen. Hiermee wordt bereikt dat er zo min mogelijk leegstand ontstaat. Voor Plein 1953 worden allerlei studies gedaan om te komen tot een aantrekkelijk centrum. Doordat de studies zich nog in een beginstadium bevinden kan het niet meegenomen worden in dit bestemmingsplan. Tegen de tijd dat de ontwikkelingen concreet worden zal er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan opgestart worden.

Onderwijsvoorzieningen in Pendrecht
Vijf basisscholen verzorgen het onderwijs in Pendrecht. Eén daarvan is voor speciaal basisonderwijs en bestemd voor kinderen met leer- en lichte gedragsproblemen. Twee van de scholen hebben een peuterspeelzaal onder hun dak. Scholen voor voortgezet onderwijs zijn er niet in Pendrecht. Het aantal basisschoolleerlingen neemt in Pendrecht toe met circa 50 leerlingen tot 2019; tot 2011 blijft het leerlingaantal gelijk. Dit was tot voor kort een probleem in Pendrecht. Inmiddels is het tekort aan scholen opgelost en zijn er geen noodlokalen meer nodig in Pendrecht.

Maatschappelijke voorzieningen
Verspreid over het hele plangebied zijn voorzieningen aanwezig die in dit bestemmingsplan vallen onder 'maatschappelijke voorzieningen'. In Pendrecht vallen de huidige functies als scholen en een gezondheidscentrum onder een geluidsgevoelige maatschappelijke voorziening, aangeduid met Mv I op de plankaart. Een dergelijke bestemming zorgt voor een flexibel toekomstig gebruik van de functie. Functies als kerken en een politiepost e.d. betreffen een niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorziening, aangeduid met "Mv 2" op de plankaart. Deze bestemming is met een maximum bebouwingspercentage aangegeven, zodat de vlek flexibel ingedeeld kan worden. In de regels is omschreven welke doeleinden onder deze bestemming zijn toegestaan.

Belhuizen
De aanwezigheid van belhuizen wordt in Rotterdam in menig deelgemeente in toenemende mate als problematisch ervaren. Weliswaar moeten belhuizen 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. Conform het Rotterdams beleid in 'leefmilieuverordening belhuizen', legt dit bestemmingsplan de realisatie van belhuizen aan banden. Dit beleid is gericht op het beperken van het aantal belhuizen in Rotterdam tot het aantal dat aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van de genoemde leefmilieuverordening.

Het bestemmingsplan bestemt hiertoe dergelijke bestaande belhuizen positief. Op de plankaart en in de planvoorschriften wordt hiertoe op adres de nadere aanduiding 'belwinkel toegestaan' opgenomen. In het overige plangebied is verder geen belhuis toegestaan. In gebieden waar een bestemmingsplan geldt, zijn belhuizen doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die een winkelfunctie mogelijk maken. Nu het bestemmingsplan in de omschrijving van het begrip 'winkel' expliciet een 'belhuis' uitsluit, is op een locatie zonder de nadere aanduiding 'belhuis toegestaan' geen belhuis toegestaan.
Het opnemen van de ingezette 'leefmilieuverordening belhuizen' in dit bestemmingsplan is overigens ook noodzakelijk omdat een leefmilieuverordening slechts voorrang heeft op een bestemmingsplan dat in werking is getreden voorafgaand aan de inwerkingtreding van een leefmilieuverordening.

Pendrecht kent één belhuis aan de Krabbendijkestraat 65; deze is op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'belwinkel'.

Horeca
Op de bestemmingsplankaart zijn de horecavestigingen afzonderlijk aangegeven middels een aanduiding 'Horeca'. Onder horeca worden ook de snackbars begrepen. In de regels worden deze locaties op adres vermeld.

4.5.4 Verkeer en vervoer

Verkeersstructuur
Het nieuwe beleid Duurzaam Veilig Verkeer onderscheidt twee typen wegen in de bebouwde kom:

- gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur, stroomfunctie belangrijk, zoveel mogelijk scheiden van verkeerssoorten);
- erftoegangswegen (30 km/uur, verblijfsfunctie belangrijk, inrichting met verkeersremmende maatregelen en menging van verkeerssoorten).

Binnen de categorie gebiedsontsluitingswegen kan onderscheid gemaakt worden naar wegen die tot het binnenstedelijke hoofdwegennet behoren (hoofdverkeersaders) en de overige gebiedsontsluitingswegen. In Pendrecht behoren de Groene Kruisweg, Zuiderparkweg, Oldegaarde tot de hoofdverkeersaders. De Slinge en de Kerkwervesingel zijn overige verkeersaders en zijn bestemd als "Verkeer - Wegverkeer". Alle andere wegen in Pendrecht zijn erftoegangswegen en zijn bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied".
In de huidige situatie is de Sliedrechtstraat aangesloten op de Zuiderparkweg. Deze aansluiting vervalt als de Zuiderparkweg wordt doorgetrokken naar Carnisselande. Op deze locatie blijft de fietsverbinding gehandhaafd.

Langzaam verkeer

Op het dijklichaam van de voormalige havenspoorlijn is een voet-/fietspad aangelegd, zodat aan het gebied een belangrijke langzaamverkeersverbinding is toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van water is vastgelegd in de Nota Ruimte (2004). De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid die hieruit voortkomen omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke cultuurhistorische waarden.

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

In de deelstroomgebiedsvisies is voor Rotterdam de opgave het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer.

5.1.3 Regionaal beleid

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

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

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

5.1.4 Deelgemeentelijk beleid

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

De beheerder van het oppervlaktewater in het plangebied Pendrecht is het waterschap Hollandse Delta. Dit waterschap is de waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder voor het binnendijkse oppervlaktewater op de linker Maasoever. Op basis van de Keur verleent het waterschap vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

In het kader van het deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord heeft nadere afstemming plaatsgevonden met het waterschap Hollandse Delta. Over zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het concept-ontwerpbestemmingsplan is overleg gevoerd met het waterschap.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Waterkwantiteit
Een aantal watergangen en -partijen in Pendrecht hebben de bestemming "Water-1" gekregen. Door het plangebied loopt een hoofdwatergang. de oevers van de hoofdwatergang hebben de dubbelbestemming "Waterstaat-waterstaatkundige functie" gekregen.

Op twee locaties wordt water ingelaten in de wijk Pendrecht: Heulweg en Langenhorst. Het aangevoerde water voert deels af in westelijke richting en wordt dan afgevoerd via gemaal Korperweg. Het water dat naar oostelijke richting afwatert, stroomt via Zuidwijk richting Lombardijen. De hoeveelheid ingelaten water is echter zeer gering waardoor er weinig verversing in het gebied mogelijk is.
De afvoercapaciteit van gemaal Korperweg en een aantal duikers in de aanvoerende watergang naar gemaal Korperweg is te klein, wat tot peilstijgingen tijdens overstortingen leidt (Deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord).

Waterkwaliteit
In het deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord zijn meerdere maatregelen geformuleerd om de waterkwaliteit te verbeteren. Nagenoeg alle werkzaamheden zijn afgerond. Deze maatregelen hebben ertoe geleid dat de waterkwaliteit verbeterd is tot acceptabele waarden.

5.3.2 Waterkering

Er is in het plangebied geen waterkering aanwezig.

5.3.3 Riolering

Ten noorden van de Slinge ligt een rioolwaterpersleiding (zoals aangegeven op de plankaart). Hierdoor wordt het afvalwater in Pendrecht afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinrichting Dokhaven.

Het beheer en onderhoud van de riolering is ondergebracht bij afdeling Waterhuishouding van Gemeentewerken Rotterdam. Aan de hand van inspecties, zettinggegevens en ervaring wordt nagegaan welke riolen in de komende jaren vervangen dienen te worden. In Pendrecht ligt overwegend een gemengd rioolstelsel, dat gehandhaafd zal worden. Een uitzondering hierop is de riolering in de Herkingenbuurt. Dat stelsel is/wordt vervangen door een verbeterd gescheiden stelsel.

In de Transformatiezone ligt een gemengd rioolstelsel dat gehandhaafd zal worden. In samenhang met de her- en/of nieuwbouw zal 60 % van het verhard (schoon) oppervlak afgekoppeld worden, waarbij neerslag door middel van vrijverval riolen naar oppervlaktewater wordt afgevoerd.

5.4 De wateropgave

In het plangebied is volgens het waterschap 0.97 ha nieuw water nodig voor de noodzakelijke waterberging en 0.2 ha voor de compensatie van extra verharding door de nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Deze hoeveelheid water (0,97 + 0,2 ha) is als zodanig bestemd op de plankaart aan de uiterste oostgrens van het plangebied, ten zuiden van de Sliedrechtstraat.

Verlengen Tiengemetensingel
Voorgesteld wordt om de singels in Pendrecht op te knappen en te versterken, zodat het karakter van alle singels in Pendrecht centraal staat. In verband hiermee is het wenselijk de Tiengemetensingel in westelijke richting te verlengen. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone - wijzigingsgebied 2) opgenomen.

Toevoegen extra water

In het Masterplan Pendrecht (2004) is aangegeven dat het wenselijk is om aan de zuidrand van Pendrecht een waterpark in te richten met maximaal 6 hectare water, zodat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verhoogd. Hier is in het kader van de Betuweroute het tracé van de Havenspoorlijn verdwenen om plaats te maken voor een recreatieve langzaam-verkeersroute. Deze regionale fietsroute is op vele plekken vanuit de wijken toegankelijk en verbindt Pendrecht met de rest van de tuinsteden in oostelijke richting. Dit is een uitgelezen kans om de achterkant van de wijk om te vormen tot een parkachtige gebied, met wonen, water en recreatie.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Beleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid 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.

De hoofdlijnen van het Rotterdamse milieubeleid zijn vastgelegd in het Rotterdams Milieuperspectief 2002 - 2007. Dit derde Rotterdamse Milieubeleidsplan (RMP3) ligt in het verlengde van het in 1995 vastgestelde RMP2. De nadruk ligt nu echter meer op de methodes en instrumenten om de geformuleerde beleidsdoelstellingen te bereiken.
Om die redenen is de RMP3 gekoppeld aan het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam. De collegeprioriteiten zijn daarbij vertaald naar een zevental Speerpunten Milieu, te weten:

1. beperking van eventueel ongemak dat bedrijven ondervinden van milieuregelgeving;
2. richten van overheidsinspanningen op het gebied van leefbaarheid op wijkniveau;
3. veiligstellen van ruimte voor stedelijke ontwikkeling in combinatie met verantwoorde leefkwaliteit;
4. waarborgen van het veiligheidsniveau in de stad en de haven door met een consequente vergunningverlening en handhaving het bedrijvenbestand bij te houden;
5. het aantrekken en inzetten van rijksmiddelen voor bodemsanering, gericht op maximale voortgang van stedelijke bouwplannen;
6. veiligstellen van de commerciële waarden van de grond (uitgeefbaarheid) van het verzelfstandigd Havenbedrijf op lange termijn;
7. de eerstvolgende rapportage luchtkwaliteit wordt van een strategie voorzien, waarbij realistische normen worden gecombineerd met realistische maatregelen.

In maart 2001 is het Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 (het structuurplan voor de gemeente Rotterdam) vastgesteld. In het RPR 2010 worden met betrekking tot milieu en gezondheid aandachtsgebieden en kwaliteitsgebieden aangegeven. In de aandachtsgebieden is de milieubelasting zo hoog dat de kans op gezondheidsklachten van de bevolking niet ondenkbaar is. Kwaliteitsgebieden zijn gebieden waar de milieukwaliteit met betrekking tot geluid, luchtverontreiniging en externe veiligheid juist uitzonderlijk goed is. Deze gebieden zijn in Rotterdam zelf nauwelijks aanwezig. De in het RPR 2010 gestelde ambitie is om de kwaliteitsgebieden te handhaven en uit te breiden en om de aandachtsgebieden in aantal en omvang te verminderen.

6.2 Milieuzonering

De gemeente Rotterdam stuurt al sinds de jaren '50 de inpasbaarheid van inrichtingen binnen de gemeentegrens 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 het begin van de jaren '90 wordt gebruikt gemaakt van de bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (de zogenaamde VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-lijst 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 hinderaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. Er wordt uitgegaan van de milieugevoelige functie wonen. Deze informatie over milieukenmerken is indicatief en is niet als norm of richtlijn bedoeld. De lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan heeft geen betrekking op activiteiten zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie. In de Rotterdamse praktijk krijgen dergelijke activiteiten een andere bestemming. De indicatieve afstanden uit de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering worden gebruikt bij het ontbreken van nadere informatie over milieuhinder.

De VNG-lijst is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

- 'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2;
- 'gemengde wijk'; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3;
- 'industriegebied I'; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 4;
- 'industriegebied II'; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 5;
- 'industriegebied III'; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijfsactiviteiten en wonen, zijn er ook gebieden waarin géén dan wel nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met 'gemengde wijk'. Dit houdt in dat ook hier activiteiten toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Plangebied

Bedrijven
Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als rustige woonwijk. Dit houdt in dat binnen het plangebied bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan naast of onder woningen. Deze bedrijven zijn mogelijk in de bestemming "Bedrijf", in de bestemmingen "Gemengd-1" en Gemengd-3" op de begane grond.

Er bevindt zich een autoreparatiebedrijf met spuitinrichting die in milieucategorie 3.1 valt binnen het plangebied (Baarlandhof 17). Omdat dit een bestaand bedrijf is wordt deze afwijking van de Rotterdamse systematiek toegestaan. Wel is in de regels vastgelegd dat op dit adres alleen een autoreparatiebedrijf met spuitinrichting gevestigd mag zijn en geen ander bedrijf in milieucategorie 3. Een ander bedrijf in milieucategorie 1 of 2 is hier natuurlijk wel toegestaan.

In de omgeving van Pendrecht zijn geen bedrijven gelegen die wat betreft milieuzonering relevant zijn voor het plangebied.

Andere activiteiten

Naast bedrijven zijn in de VNG-lijst ook indicatieve afstanden gegeven voor andere activiteiten zoals recreatie, onderwijs of dienstverlening. De scholen in het plangebied vallen in milieucategorie 2, en passen daarom in het woongebied. Aan de Raamsdonkweg ligt een terrein van de gemeente met de bestemming gemeentewerf. Gemeentewerven met afvalinzameling vallen in milieucategorie 3.1 en hebben een indicatieve afstand van 50 meter tot woningen. Dat is hier niet het geval, deze gemeentewerf is gelijk te stellen met een activiteit in milieucategorie 2. In Pendrecht is een aantal recreatieve voorzieningen en sportcomplexen van beperkte omvang gelegen. Deze activiteiten vallen, gezien de aard en de omvang, binnen milieucategorie 2 en passen binnen de woonwijk. Er zijn in de omgeving van Pendrecht geen activiteiten gesitueerd die van invloed zijn op het plangebied.

6.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.
Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Ontheffingsbeleid Wgh Rotterdam
De Wgh draagt gemeenten op om bij het vaststellen van een hogere waarde met argumenten te motiveren. Hiertoe heeft de gemeente Rotterdam de nota 'Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder voor bouw- en bestemmingsplannen in de gemeente Rotterdam' vastgesteld. Het bestemmingsplan moet aan dit beleid voldoen.

Het ontheffingsbeleid is alleen van toepassing op nieuwe woningen waarvoor hogere waarden moeten worden vastgesteld. Dit beleid heeft als doel het voorkomen en/of minimaliseren van het aantal geluidgehinderden in ruimtelijke plannen. Het ontheffingsbeleid houdt vast aan de volgende maatregelen in de volgorde:

1. maatregelen aan de bron, en als dat niet (voldoende) kan
2. overdrachtsmaatregelen, en als dit niet (voldoende) kan
3. maatregelen bij de ontvanger.

Eén van de belangrijkste criteria van het gemeentelijke ontheffingsbeleid is het creëren van minimaal één geluidsluwe gevel en indien van toepassing minimaal één geluidsluwe buitenruimte. Slechts bij uitzondering kan van het ontheffingsbeleid worden afgeweken. In dat geval dient te worden gemotiveerd waarom maatregelen ter beperking van de geluidbelasting en/of realisatie van minimaal één geluidsluwe gevel niet of onvoldoende doeltreffend zijn.

Het Ingenieursbureau van Gemeentewerken heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarop de volgende paragrafen gebaseerd zijn.

6.3.1 Wegverkeer

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

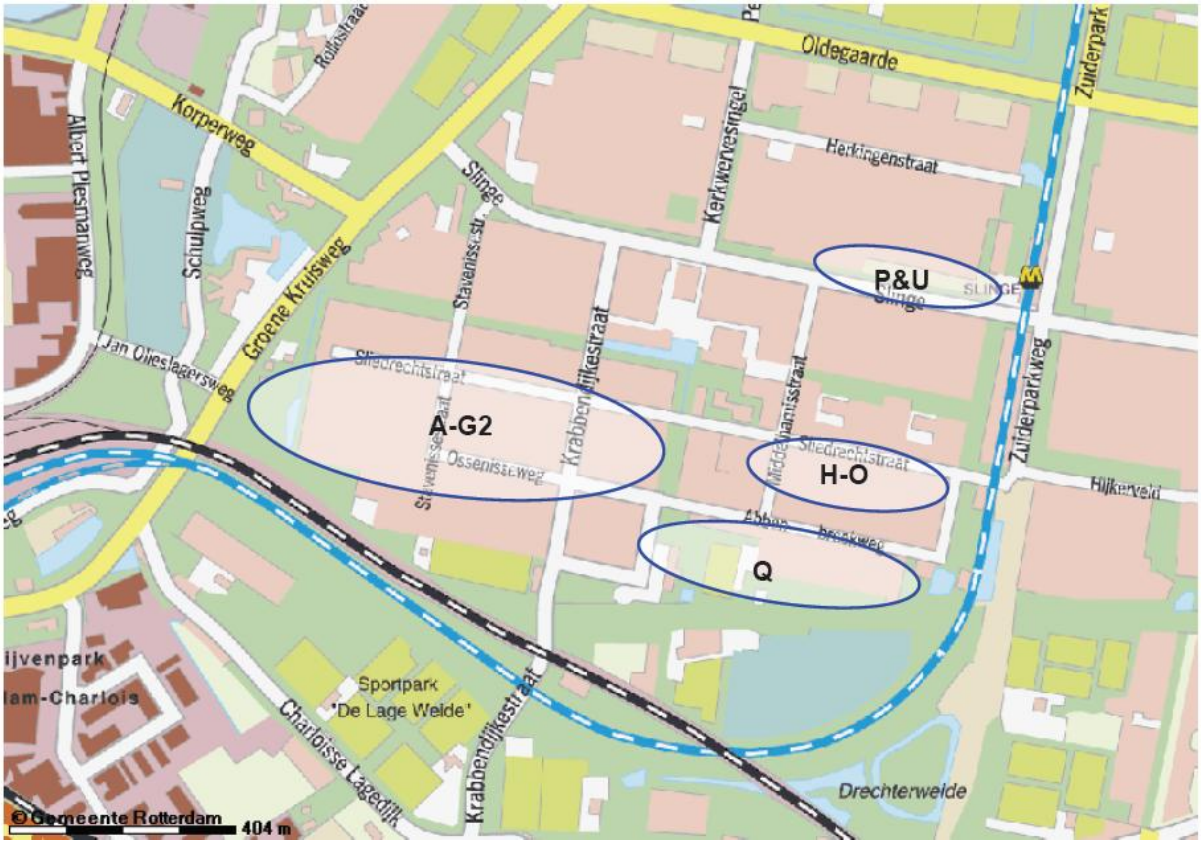
Tabel 6.1 Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk gebied		Buitenstedelijk 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

Wanneer woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de geluidzone van een weg, geldt voor de geluidbelasting op de gevels van deze woning een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. "Dove" en "blinde" gevels zijn van deze toetsing vrijgesteld, waarbij de kanttekening wordt geplaatst dat de karakteristieke geluidswering van deze gevels ten minste gelijk dient te zijn aan de hoogte van de geluidbelasting minus 33 dB.

Indien de geluidbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en akoestische maatregelen niet mogelijk of gewenst zijn, kan de Directeur Gemeentewerken op verzoek van burgemeester en wethouders, onder de in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgestelde voorwaarden een hogere grenswaarde vaststellen. Voor het geluidsniveau als gevolg van het verkeer op de lokale wegen geldt een maximale grenswaarde van 63 dB op de gevel. Voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied is onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde mogelijk van maximaal 68 dB.

Plangebied
Door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken Rotterdam is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de grenzen van de locaties waar nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd (Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Pendrecht, d.d. 30 juli 2009). De verkeersintensiteiten zijn aangeleverd door dS+V van de gemeente Rotterdam. Conform het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai is bij het akoestisch onderzoek uitgegaan van weekdaggemiddelden. In onderstaande figuur zijn de locaties aangegeven die zijn onderzocht.



figuur 6.1.: Onderzochte locaties (A-G2 = Tiengemetenbuurt-noord, H-O = Tiengemetenbuurt-zuid; P&U = Herkingen fase 4; Q = Ossenissebuurt)

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat door de geluidsbelasting vanaf de Groene Kruisweg, Slinge en de Zuiderparkweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zie tabel 6.2. Ook ten gevolge van de Sliedrechtsestraat en de Krabbendijkestraat treden er op de delen van de deelgebieden A tot en met O gelegen langs deze wegen geluidsbelastingen tot 58 dB op. Omdat dit een 30 km/uur weg betreft behoeft deze weg niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden zodat voor alle locaties waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden voor wegverkeer een hogere waarde kan worden vastgesteld.

Tabel 6.2 Maximale geluidbelasting bij de ontwikkellocaties per zoneplichtige weg

Locatie	Zoneplichtige weg	Rekenpunt	Hoogte rekenpunt [meter]	L_{DEN} (incl. aftrek art. 110g Wgh) [dB]
Locatie A	Groene Kruisweg Overige wegen	A05 -	10,5 -	51,3 < 48
Locaties B t/m O	Alle wegen	-	-	< 48
Locatie P	Slinge Overige wegen	P10 -	7,5 -	59,5 < 48

Locatie Q	Alle wegen	-	-	< 48
Locatie U	Zuiderparkweg Slinge	U01 U02	34,5 7,5	48,5 60,3

6.3.2 Railverkeer

Overeenkomstig de systematiek van verkeerswegen hebben ook spoorwegen een toetsingzone voor geluidshinder. De omvang van deze zone is per traject opgenomen in het 'Besluit geluidhinder spoorwegen'. Voor de Betuwelijn (trajecten 688, 687 en 698) ten zuiden van het plangebied bedraagt de geluidszone respectievelijk 600 tot 900 meter. De metroverbinding Wilhelminaplein - Spijkenisse (traject 625) heeft een geluidszone van 100 meter. Deze geluidszones vallen over het plangebied.

In bijlage 4b van het akoestisch rapport, dat als achtergronddocument is toegevoegd aan dit bestemmingsplan, zijn de rekenresultaten van de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer weergegeven. In tabel 6.3 is de berekende maximale geluidsbelasting weergegeven als gevolg van het railverkeer.

Tabel 6.3 Maximale geluidsbelasting bij de ontwikkellocaties ten gevolge van railverkeer

Locatie	**Traject railverkeer**	**Rekenpunt**	**Hoogte rekenpunt [meter]**	**L_{DEN} [dB]**
Locatie A	Betuwelijn traject 687 Overige trajecten	A10 -	10,5 -	55,8 < 55
Locatie B (noord)	Betuwelijn traject 687 Overige trajecten	B09 -	10,5 -	55,8 < 55
Locaties C, D, E, F, G1, G2, H, I, J, K, L	(Alle) traject(en)	-	-	< 55
Locatie O	Betuwelijn traject 688	-	-	< 55
Locatie Q	Metro Erasmuslijn Betuwelijn traject 688 Overige trajecten	Q22 Q01 -	10,5 49,5 -	69,9 60,2 <53
Locatie U	Metro Erasmuslijn	U01	19,5	57,4

Ten gevolge van de Betuwelijn traject 687 wordt de voorkeurswaarde overschreden ter plaatse van de gevels van de locaties A en B ten noorden van de Ossenisseweg (locatie B noord). Ten gevolge van het traject 688 wordt de voorkeurswaarde ter plaatse van de locatiegrens van locatie Q overschreden. De maximaal toelaatbare waarde wordt niet overschreden. Op de locatiegrenzen van de locaties Q en U overschrijdt de geluidsbelasting ten gevolge van de metro de voorkeurswaarde. Bij locatie U is de geluidsbelasting onder de maximaal toelaatbare waarde. Bij locatie Q is de waarde hoger dan de maximaal toelaatbare waarde. Indien de afschermende werking van locatie Q niet wordt meegenomen in de berekening, is de geluidsbelasting ten gevolge van traject 688 op de gevels van de andere locaties ook onder de voorkeurswaarden.
Opgemerkt dient te worden dat de geluidzone van de metro 100 meter bedraagt en daarom voor de locaties binnen de 100 meter de geluidbelasting is berekend. Buiten de geluidzone zal de geluidbelasting ten gevolge van het metroverkeer echter ook boven de voorkeurswaarde zijn, maar wel onder de maximaal toelaatbare waarde.

6.3.3 Luchtvaart

Pendrecht ligt op grote afstand van Rotterdam Airport, zodat het geluidsaspect vliegtuiglawaai in dit plangebied geen rol speelt.

6.3.4 Industrielawaai

Pendrecht bevindt zich helemaal binnen de 50 dB(A) toetsingszone van het vanwege de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Waal-/ Eemhaven. Op 22 december 1997 is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor het industrieterrein Waal- Eemhaven het saneringsprogramma vastgesteld. Door de Minister van VROM is op 17 januari 2001 een besluit genomen over de zogenaamde Maximaal Toegestane Geluidsbelasting (MTG) bij de rondom het industrieterrein gelegen woonkernen.

Daarnaast zijn er bestuurlijk afspraken gemaakt over de ligging van de 65 dB(A) contour ten gevolge van het industrieterrein Waal- Eemhaven. Een geluidsbelasting van 65 dB(A) is de maximale waarde die door burgemeester en wethouders als hogere waarde voor woningen kan worden vastgesteld. Deze contour ligt op de 1e lijns bebouwing, er zijn in Pendrecht dus geen woningen met een geluidsbelasting hoger dan 65 dB(A). In onderstaande figuur zijn de industrielawaai-contouren vanaf 60 dB(A) aangegeven.



Figuur 6.2 Geluidscontouren gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven

Tabel 6.4 Aan te vragen hogere waarden industrielawaai

Locatie	**L_{etmaal} [dB(A)]**
Locatie A	65
Locatie B (noord)	63
Locatie B (zuid)	60
Locatie C	60
Locatie D	59
Locatie E	58
Locatie F	57
Locatie G1	56
Locatie G2	55
Locatie H	54
Locatie I	54
Locatie J	54
Locatie K	54
Locatie L	54
Locatie M	53
Locatie N	53
Locatie O	53
Locatie P	54
Locatie Q	55
Locatie U	53

Hierboven staat per ontwikkellocatie (zie figuur 6.1) de hoogste geluidsbelasting afkomstig van het industrieterrein aangegeven. De maximaal toelaatbare waarde van 60 dB(A) voor andere geluidsgevoelige gebouwen en 55 dB(A) voor andere gezondheidszorggebouwen worden niet overschreden ter plaatse van de locaties waar geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan (locatie Q).

6.3.5 Conclusie

Wegverkeer
Voor de locaties B tot en met O en voor de locatie Q geldt dat ten gevolge van het wegverkeer de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde blijft. De geluidbelasting op de locatiegrens van de locaties A, P en U is hoger dan de voorkeurswaarde maar lager dan de maximaal toelaatbare waarde. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet eerst de mogelijkheid van bron- of overdrachtsmaatregelen worden bekeken. Als er goede argumenten zijn om geen maatregelen toe te passen dan moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld.

Bronmaatregelen
Voor locatie A geldt dat maatregelen ten aanzien van het wegdek weinig nut hebben omdat de geluidsbelasting van de industrie ter plaatse maatgevend is. Voor de locaties P en U geldt dat een stiller wegdek leidt tot een reductie van 3 á 4 dB. Echter de waarde blijft dan alsnog boven de voorkeurswaarde.
Ten aanzien van locatie U is er sprake van een overschrijding van slechts 1 dB. Momenteel wordt de Zuiderparkweg gereconstrueerd. Hierbij wordt al een stiller wegtype toegepast. Gelet op deze reconstructie en de geringe overschrijding is het uit financieel oogpunt niet wenselijk het wegdek aan te passen.

Overdrachtsmaatregelen
Een geluidsscherm nabij de Groene Kruisweg behoort vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt tot de mogelijkheden. Omdat industrielawaai maatgevend is en het om relatief weinig woningen gaat is deze maatregel vanuit financieel oogpunt geen optie.

Gezien het bovenstaande wordt aan burgemeesters en wethouders gevraagd de in tabel 6.5 weergegeven geluidsbelastingen als hogere grenswaarden vast te stellen.

Tabel 6.5 Aan te vragen hogere waarde wegverkeer

Locatie	Zoneplichtige weg	L_{DEN} (incl. aftrek art. 110g Wgh) [dB]
Locatie A	Groene Kruisweg	51
Locatie P	Slinge	60
Locatie U	Zuiderparkweg Slinge	49 60

Railverkeer
Ter plaatse van de grenzen van de locaties C tot en met O blijft de geluidbelasting ten gevolge van railverkeer onder de voorkeurswaarden. De geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer is bij de locaties A, B (noord), Q en U boven de voorkeurswaarden. Ten aanzien van de locaties A, B (noord) en U zijn, gelet op de geringe aantal woningen, bron- en overdrachtsmaatregelen in financieel opzicht niet doelmatig.
Bij locatie Q wordt de maximaal toelaatbare waarde met 2 dB overschreden ten gevolge van de metrolijn 'Erasmuslijn'. Aangezien de geluidsbelasting van de metro maatgevend is, zijn bronmaatregelen aan de Betuwelijn minder doelmatig. Voor locatie Q is bekeken of het een mogelijkheid is om dusdanige bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen dat de geluidsbelasting lager is dan de maximaal toelaatbare waarde van 68 dB. Als bronmaatregel kan gedacht worden aan stiller materieel of het toepassen van raildempers.

Als overdrachtsmaatregel om de geluidsbelasting van de Erasmuslijn te reduceren kunnen schermen worden toegepast. Bij een hoog scherm bestaat het risico dat de constructie van het scherm en de verhoogde metrobaan een relevante geluidbijdrage geeft, waardoor de effectiviteit van het scherm sterk afneemt. Een andere maatregel is niet-geluidgevoelige bestemmingen, zoals kantoren en maatschappelijke functies, als afscherming te gebruiken, of het vergroten van de afstand tussen de bron en de gevoelige bestemming. In de wijzigingsbevoegdheid wordt gestreefd naar een zo ruim mogelijke toepassing van die bevoegdheid. Om deze reden worden deze maatregelen niet dwingend voorgeschreven.

Voor locatie Q is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen woningen dichter bij de metro worden gerealiseerd dan thans het geval is. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat dient te worden voldaan aan het besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Daarin is beschreven dat woningen die binnen 100 meter vanaf de metroverbinding worden gerealiseerd over een dove gevel dienen te beschikken aan de naar de geluidsbron (de metro) toegekeerde kant. Een dove (goed geïsoleerde) gevel hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidshinder, zodat dit de enige manier is om een geluidsgevoelige functie te realiseren die een geluidsbelasting op de gevel heeft die hoger is dan de maximaal toelaatbare waarde. Op het moment dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt kunnen er ontwikkelingen zijn, waardoor het toepassen van bron- of overdrachtsmaatregelen wel uitvoerbaar is. Om die reden is in het besluit hogere waarden bepaald dat als bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder en het ontheffingenbeleid geen dove gevel hoeft te worden toegepast.

Tabel 6.6 Aan te vragen hogere waarde railverkeer

Locatie	Traject railverkeer	L_{DEN} [dB]
Locatie A	Betuwelijn traject 687	57
Locatie B (noord)	Betuwelijn traject 687	56
Locatie Q	Metro Erasmuslijn Betuwelijn traject 688	67* 60
Locatie U	Metro Erasmuslijn	57

* 68 dB is de maximaal toelaatbare waarde

Industrielawaai
Voor industrielawaai geldt dat de geluidsbelasting op de gevels van alle locaties boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ligt. Op alle locaties geldt dat de geluidsbelasting maximaal 65 dB(A) of lager is.

Voor het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven is reeds een saneringsprogramma vastgesteld en uitgevoerd. Daarin zijn alle bronmaatregelen onderzocht en uitgevoerd. Gezien de toegekende geluidruimte aan de bedrijven is verdere reductie van de geluidbelasting niet mogelijk. In tabel 6.4 staan de aan te vragen hogere waarden.

Geluidluwe gevel

Volgens het Ontheffingenbeleid moeten woningen waarvoor een hogere waarde is verleend tenminste één geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte hebben. Voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai kan aan deze voorwaarde worden voldaan. Omdat er voor industrielawaai geen geschikte rekenmethode beschikbaar kan dit niet op voorhand worden aangetoond. Beredeneerd kan worden, dat er gevels zullen zijn waar een lagere geluidbelasting aanwezig is. Met name geldt dit bij de woningen die verder weg gelegen zijn van het industrieterrein Waal/Eemhaven. Voor de woningen die dichter bij het industrieterrein zijn gelegen wordt mogelijk niet voldaan aan de 50dB(A)-norm uit het Ontheffingenbeleid. Van het Ontheffingenbeleid kan alleen op basis van een goede motivatie worden afgeweken. In dit geval geldt dat de ontwikkelingen in Pendrecht er toe leiden dat groot deel van de bestaande portiekflats wijken voor ééngezinswoningen en appartementen. Deze portiekflats waren bouwkundig gezien in slechte staat. De nieuwbouwplannen zetten in op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit gebeurt door behoud van het groene beeld en de open structuur die wordt gecombineerd met de realisatie van goede private woningen met eigen buitenruimte, en dat alles met instandhouding van de oorspronkelijke, karakteristieke verkavelingspatronen van de tuinstad Pendrecht. Juist omdat het hier gaat om vervangende nieuwbouw in de kenmerkende structuur van de wijk Pendrecht, vindt de gemeente deze mogelijke overschrijding van de norm uit het Ontheffingenbeleid acceptabel.

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna de Wet luchtkwaliteit genoemd, in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit geeft invulling aan een dubbele opgave. Er is sprake van negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Tegelijkertijd heeft het feit dat er sprake is van overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit tot gevolg dat de realisatie van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Hierom is er haast geboden met het zo snel mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit en het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen van gewenste ontwikkelingen.

In de 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 in bepaalde gevallen 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, gaan de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit verbeteren. 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. Het NSL is in werking getreden op 1 augustus 2009.

Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen 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. Nu het NSL in werking is getreden, ligt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Tot die tijd gold dat ruimtelijke ontwikkelingen die niet meer dan 1% van de grenswaarde bijdragen aan de luchtvervuiling niet in betekenende mate bijdragen. 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:

1. er door (de ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
2. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. 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;
4. het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
5. 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.

Plangebied

In het plangebied zullen maximaal 1004 woningen worden gesloopt en kunnen er maximaal 984 nieuwe woningen worden teruggebouwd. Het Ingenieursbureau van Gemeentewerken heeft ten behoeve van het bestemmingsplan Pendrecht een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (27 maart 2009). In het onderzoek zijn de wegen in en rondom het plangebied genomen waar de verkeersbijdrage van de planontwikkeling mogelijk een merkbare invloed heeft. Het onderzoeksgebied beslaat daardoor een groter gebied dan het plangebied. De luchtkwaliteit in 2009, 2010, 2015 en 2019 is onderzocht en getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. In 2010 wordt de grenswaarde voor de jaargemiddelde NO_2 concentratie van kracht. Uitstel van de Europese Gemeenschap (derogatie) om aan deze norm te voldoen is op 7 april 2009 verleend. Verwacht wordt dat dit leidt tot vijf jaar uitstel, dus tot 2015. Om deze reden is de luchtkwaliteit ook in 2015 onderzocht. Bij alle toekomstige jaren is rekening gehouden met de gevolgen van de geplande ontwikkeling op de bestaande verkeersintensiteiten. De luchtkwaliteit is zowel onderzocht bij alleen de autonome ontwikkeling (zonder realisatie van dit plan maar met overige toekomstige ontwikkelingen) als bij de autonome ontwikkeling inclusief de realisatie van dit plan.

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 7.0.1.

Jaargemiddelde NO_2 concentraties
Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van de jaargemiddelde NO_2 concentraties er geen overschrijdingen zijn van de grenswaarde (40 $\mu g/m^3$). Dit geldt voor zowel de autonome ontwikkeling als de autonome ontwikkeling inclusief planontwikkeling.

Jaargemiddelde PM_{10} concentraties
Ten aanzien van de jaargemiddelde PM_{10} concentraties geldt dat ook voor deze waarden de grenswaarde niet overschreden wordt. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden dragen in geen van de onderzochte jaren bij aan een toename van de jaargemiddelde PM_{10} concentratie boven de grenswaarde.

Daggemiddelde PM_{10} concentraties
Voor zowel de autonome ontwikkeling als de autonome ontwikkeling inclusief ontwikkelingen geldt dat de daggemiddelde grenswaarde langs geen enkele weg in het onderzoeksgebied met meer dan 35 dagen wordt overschreden.

Conclusie

In het luchtonderzoek zijn de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit van het bestemmingsplan Pendrecht inzichtelijk gemaakt. De toename door het plan is in alle onderzochte jaren kleiner dan de tijdelijke 1% grens uit het Besluit Niet In Betekenende Mate. Het plan voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteit.

6.5 Bodem

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

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

Plangebied
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. Direct na de oorlog wordt begonnen met de voorbereidingen van de bouw van de wijken Pendrecht en Zuidwijk.
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 Pendrecht volgebouwd met gemengde woonflats en rijen laagbouwwoningen 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. Voor zover bekend zijn er geen asbestverdachte bedrijfsactiviteiten uitgevoerd.
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 Pendrecht schoon zijn. Uit de recentere gegevens uit het deelgemeente onderzoek die in het kader van het landsdekkend beeld (Bio Charlois, 2002) blijkt echter dat de contactzone licht is verontreinigd met cadmium, koper, kwik, zink en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. In Pendrecht is de kans op puntbronnen (plaatselijke concentraties van vervuiling) laag.

Voor het gebied ten zuiden van de voormalige havenspoorlijn geldt dat er te weinig gegevens beschikbaar zijn om een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit. De kans op puntbronnen is hier hoog.

6.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6}/jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6}-plaatsgebonden risicocontour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

In de begrippen behorende bij de regels is aangegeven wat kwetsbare objecten en wat beperkt kwetsbare objecten zijn.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5}/jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7}/jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4}/jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6}/jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied; dit komt meestal overeen met de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Het Ingenieursbureau van Gemeentewerken heeft onderzoek gedaan naar de externe veiligheid in bestemmingsplangebied Pendrecht (2 april 2009)

6.6.1 Transport gevaarlijke stoffen over weg

A15

In onderstaande tabel wordt aangegeven wat de berekende plaatsgebonden risicocontouren zijn in de huidige en in de toekomstige situatie voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A15.

Tabel 6.7 Overzicht PR Contouren transport gevaarlijke stoffen over weg

Contour	**Huidige PR Contouren** *(Afstand tot het hart van de A15 in meters)*	**Toekomstige PR Contouren** *(Afstand tot het hart van de A15 in meters)*
10^{-6}	67	72
10^{-7}	156	182
10^{-8}	364	523

Binnen de 10^{-6} contour mag geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Aangezien het plan daar niet in voorziet levert dit geen knelpunt op.

Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15 overschrijdt in de huidige situatie de oriënterende waarde niet. De toekomstige veranderingen in de bebouwing van Pendrecht hebben geen invloed op het bestaande groepsrisico. Daarvoor ligt Pendrecht te ver van de A15 vandaan. Het groepsrisico bij toekomstig transport neemt weinig toe ten opzichte van huidig transport. Het groepsrisico blijft ruim onder de oriënterende waarde. Ook hebben de veranderingen in de bebouwing van Pendrecht geen invloed op het toekomstige groepsrisico.

Binnenstedelijke LPG-route

Het tankstation aan de Groene Kruisweg (zie bij 6.6.4) mag maximaal 1500 m^3 LPG per jaar doorzetten. Het LPG wordt met een tankauto aangevoerd via de route A15-Vaanweg-Oldegaarde-Groene Kruisweg (LPG tankstation)-A15. Per bezoek wordt 15 m^3 geleverd. Dit betekent 100 leveringen per jaar en 100 vervoersbewegingen per jaar omdat het vervoer één kant op gaat (er is geen gelegenheid tot keren).

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour (de grenswaarde voor kwetsbare objecten) is berekend op 0 meter vanaf het hart van de weg. Er is dus nergens sprake van een gebied waar de grenswaarde wordt overschreden.

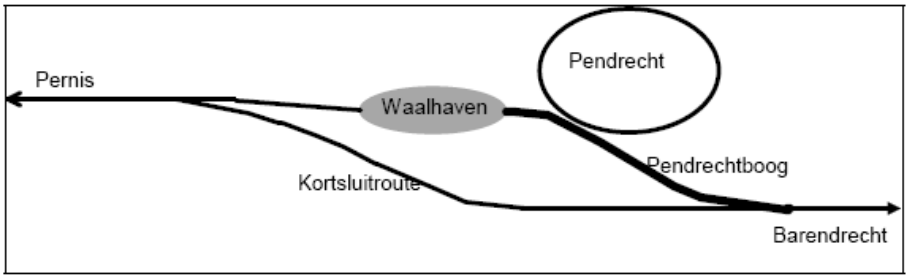
Het groepsrisico wordt bepaald door de combinatie van de transportintensiteit van gevaarlijke stoffen over de weg en het aantal aanwezige personen aan weerszijden van de transportroute. Het groepsrisico is berekend voor de hele route langs de grens van het bestemmingsplan. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico ruim (<0,1maal de oriënterende waarde) onder de normlijn blijft. Omdat het bestemmingsplan geen toename van de persoonsdichtheid mogelijk maakt neemt het groepsrisico niet toe door de planontwikkeling. De gemeente Rotterdam vindt dit lage groepsrisico acceptabel. Het bestemmingsplan Pendrecht kan geen bijdrage leveren aan een verlaging van het groepsrisico of aan een toename van de zelfredzaamheid.

6.6.2 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Voor Pendrecht zijn twee baanvakken van belang:

- De Pendrechtboog tussen Waalhaven-Zuid en de splitsing ten Zuidoosten van Pendrecht;
- De Kortsluitroute tussen Pernis en de splitsing ten zuidoosten van Pendrecht (baanvak Waalhaven Zuid-Barendrecht).

De Kortsluitroute is operationeel sinds medio 2008. Voorheen ging het gehele transport over de Pendrechtboog. Vanaf het moment dat de Kortsluitroute in gebruik is genomen is het vervoer over de Pendrechtboog afgenomen. De oude havenspoorlijn is niet meer in gebruik en ontmanteld.



Figuur 6.3 Overzicht baanvakken in nabijheid plangebied

De risicoberekeningen (PR en GR) zijn verricht met behulp van het programma RBM-II. Berekend is het huidige risico en het toekomstige risico als gevolg van de groei van het transport van gevaarlijke stoffen. De omvang van de bevolking van Pendrecht verandert niet door het nieuwe bestemmingsplan.

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico langs de Pendrechtboog is berekend met de gerealiseerde transportintensiteit in 2007 en met de in 2007 opgestelde prognose voor het Basisnet spoor (waarvan de intensiteit gelijk is aan de marktprognose van ProRail uit 2003). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt op basis van het transport in 2007 op 10 meter vanaf de as van het spoor. Op basis van de prognose voor het Basisnet spoor is er geen sprake van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. In 2007 was er sprake van een lichte overschrijding van de oriënterende waarde (het hoogste groepsrisico is berekend op 1,06 maal de oriënterende waarde). Bij de transportintensiteit uit de prognose voor het Basisnet spoor is het hoogste groepsrisico langs de Pendrechtboog slechts 0,14 maal de oriënterende waarde. De sterke afname van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico ten opzichte van de situatie in 2007 wordt veroorzaakt door de ingebruikname van de Kortsluitroute.

De transportintensiteit van gevaarlijke stoffen is over de Kortsluitroute circa 14 keer hoger dan over de Pendrechtboog (in de prognose voor het Basisnet spoor). Toch is het hoogste groepsrisico langs de Kortsluitroute eveneens slechts 0,14 maal de oriënterende waarde. Dit komt omdat de persoonsdichtheid langs de Kortsluitroute veel lager is dan langs de Pendrechtboog. Aan dit groepsrisico draagt het bestemmingsplan Pendrecht gezien de afstand tot de Kortsluitboog nagenoeg niet bij. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt op 14 meter vanaf de as van de Kortsluitboog, en dus op grote afstand van het plangebied.

6.6.3 Leidingen

Aardgasleidingen
Gebaseerd op de VROM-circulaire uit 1984 "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" gelden de veiligheidsafstanden zoals beschreven voor onderstaande twee leidingen. Er wordt thans nieuwe regelgeving opgesteld door het Rijk. Op basis hiervan zijn grotere veiligheidsafstanden mogelijk, waardoor in principe een saneringssituatie kan ontstaan. Nadere berekeningen van het RIVM moeten in de toekomst leiden tot nieuwe plaatsgebonden risicocontouren en een norm voor het groepsrisico. In deze berekeningen is uitgegaan van de bepalingen uit de VROM-circulaire.

Aardgasleiding Groene Kruisweg
Het betreft een 40 bar leiding van de Nederlandse Gasunie. De leiding loopt aan de westelijke kant van de Groene Kruisweg. Voor een dergelijke leiding geldt, afhankelijk van de diameter, een toetsingsafstand van ten hoogste 120 meter en een bebouwingsvrije afstand van ten hoogste 20 meter. De nieuwe en bestaande woonbebouwing aan de oostelijke kant van de Groene Kruisweg voldoet ruimschoots aan deze afstandseisen omdat de leiding op 275 meter van het plangebied loopt.

Aardgasleiding A15
Het betreft een 67 bar leiding van de Nederlandse Gasunie. De leiding loopt aan de zuidelijke kant van de A15. Voor een dergelijke leiding geldt, afhankelijk van de diameter, een toetsingsafstand van ten hoogste 150 meter en een bebouwingsvrije afstand van ten hoogste 50 meter. Deze leiding ligt op ongeveer 750 meter van het plangebied en is dus niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Overige leidingen
Ruwe olieleidingen Groene Kruisweg
Ter hoogte van de Groene Kruisweg lopen twee parallelle ruwe olieleidingen (9 inch en 7 inch) van de NAM. Het zijn verbindingstukken tussen de leidingenstraat in Albrandswaard en de Waalhaven. Voor deze leidingen gelden toetsingsafstanden van 32 en 27 meter. De leidingen lopen aan de westzijde van de Groene Kruisweg. De nieuwe en bestaande woonbebouwing van Pendrecht voldoet ruimschoots aan deze afstandseisen.

Condensaatleiding A15
Aan de zuidkant van de A15 loopt condensaatleiding van de NAM. Het is een verbindingstuk tussen de leidingenstraat in Albrandswaard en NAM locatie in Barendrecht. Voor een dergelijke leiding geldt een toetsingsafstand van maximaal 65 meter. Aangezien het plangebied van Pendrecht op een veel grotere afstand ligt is deze leiding niet van invloed op dit bestemmingsplan.

6.6.4 LPG-tankstations

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Tegelijk met dit besluit is een ministeriële regeling van kracht geworden waarin afstandsnormen voor onder andere LPG-tankstations zijn vastgelegd. Welke afstandsnorm er geldt rond een vulpunt is afhankelijk van de doorzet (verkoop) van LPG in m^3 per jaar. De ministeriële regeling bevat de volgende afstandsnormen:

- als in de milieuvergunningen is vastgelegd dat er niet meer dan 1000 m^3 LPG per jaar mag worden verkocht geldt een veiligheidscontour van 45 meter rondom het vulpunt (dit is een berekende 10^{-6}-plaatsgebonden risicocontour);
- bij een doorzet tot 1500 m^3 LPG per jaar geldt een veiligheidscontour van 110 meter rondom het vulpunt;
- bij een doorzet van meer dan 1500 m^3 moet de veiligheidscontour worden berekend.
- voor een ondergronds of ingeterpt LPG-reservoir geldt een veiligheidscontour van 25 meter rondom deze tank. Voor een bovengronds LPG-reservoir geldt een afstand van 120 meter. Deze veiligheidsafstand is onafhankelijk van de doorzet van LPG;
- voor een LPG-afleverzuil geldt een veiligheidscontour van 15 meter rondom de zuil. Ook deze afstand is onafhankelijk van de doorzet van LPG.

Daarnaast moet binnen een invloedsgebied van 150 meter (ongeacht de doorzet van LPG) rondom een LPG-vulpunt het groepsrisico in beeld worden gebracht.

Plangebied

Plaatsgebonden risico

Net buiten het plangebied, aan de Groene Kruisweg, bevindt zich een tankstation met LPG-vulpunt. Zoals hierboven is aangegeven bedraagt de veiligheidszone van een LPG-vulpunt 45 of 110 meter afhankelijk van de doorzet van het LPG-station. In de gewijzigde milieuvergunning (kenmerk 20675066, verzonden d.d. 4 december 2007) van het bijbehorende LPG-verkooppunt is een maximale doorzet van 1.500 m^3 opgenomen. Daarom heeft dit vulpunt een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 110 meter. Omdat deze contour voor een deel over het plangebied is gelegen is deze op de plankaart aangegeven. De norm van 110 meter voor het plaatsgebonden risico wordt overschreden, omdat binnen deze contour een aantal (bestaande) kwetsbare objecten zijn gesitueerd.

Op grond van de gewijzigde Revi zijn sinds 1 juli 2007 rondom LPG- stations en -vulpunten nieuwe veiligheidsafstanden van kracht. Zo geldt bij een doorzet van 1.000 - 1.500 m3/per jaar nog maar een maximale afstand van 40 meter vanaf het vulpunt. De nieuwe, kortere afstanden gelden slechts voor bestaande situaties, maar niet voor nieuwe. Het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan is blijkens pagina 15 van de Nota van Toelichting die hoort bij de gewijzigde Revi evenwel een nieuwe situatie, zodat hier de oude regeling (met grotere veiligheidsafstanden) van toepassing is. Dit levert een saneringssituatie op die voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn opgelost. De Revi bood tot voor kort geen oplossing voor een dergelijke situatie. Juist met het oog hierop is in de gewijzigde Revi per 1 juli 2007 een nieuw artikel 2, lid 4 opgenomen. Dit artikellid beoogt een oplossing te bieden voor de vaststelling van bestemmingsplannen die voorzien in het conserverend bestemmen van bestaande kwetsbare objecten, zoals in dit geval. Het is namelijk de bedoeling dat in 2010 ook voor nieuwe situaties als de onderhavige kortere veiligheidsafstanden zullen gelden. Hiertegenover staat dat bronmaatregelen zullen worden genomen die de veiligheid in het risicogebied vergroten. De rijksoverheid heeft in verband met het treffen van die bronmaatregelen een convenant gesloten met de brancheorganisatie LPG. Middels dit convenant heeft de brancheorganisatie zich verplicht er zorg voor te dragen dat in 2010 alle LPG-tankauto's zijn voorzien van een hittewerende coating en dat wordt gewerkt met verbeterde vulslangen. Deze maatregelen beogen de veiligheidsrisico's van het aanwezige LPG-station te reduceren.

De nakoming van het convenant wordt uiterlijk in 2010 wettelijk geborgd. Dit biedt voldoende garantie dat in 2010 in het onderhavige geval kortere veiligheidsafstanden zullen gelden. Er zou op grond van het vorenstaande kunnen worden geanticipeerd op de (kortere) veiligheidsafstanden die in 2010 zullen gaan gelden. Een bijkomende eis voor anticipatie is gesteld in artikel 2 lid 4 van de Revi, waarin het vereiste van aanpassing van de milieuvergunning van het LPG-station is opgenomen. Zoals hiervoor is gebleken is aan deze eis voldaan. Ter voorkoming van onnodige vertraging van de bestemmingsplanprocedure is van deze anticipatiemogelijkheid gebruik gemaakt. In verband hiermee is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat de gebouwen die binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour vallen niet mogen uitbreiden. Hiervan is ontheffing mogelijk indien wordt voldaan aan de genoemde grenswaarde, bijvoorbeeld op basis van een herziene Regeling externe veiligheid inrichtingen.

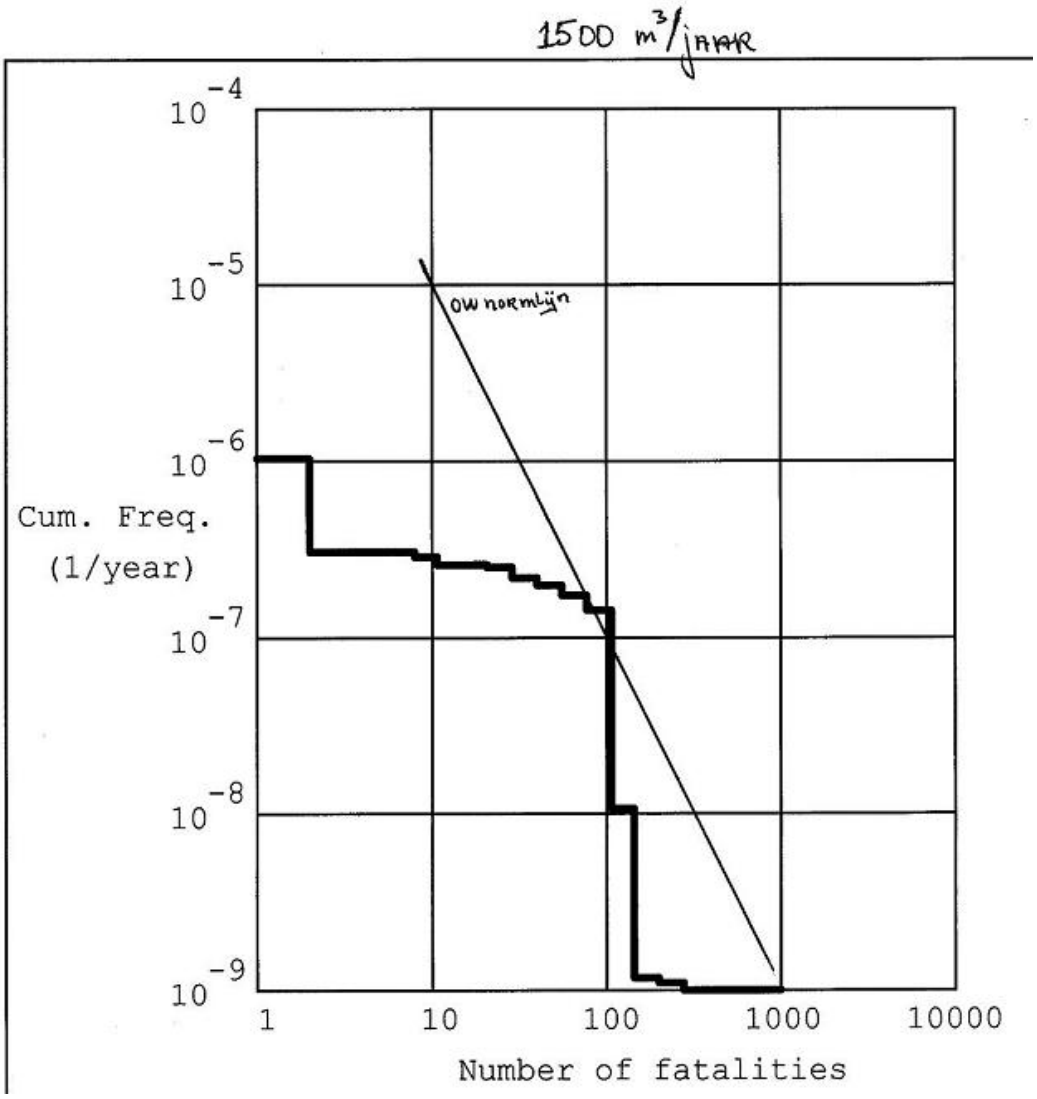
Naast een contour van het vulpunt hebben ook de ondergrondse LPG-tank en de LPG-afleverzuil een contour. Deze bedragen respectievelijk 25 en 15 meter. Binnen deze contouren geldt hetzelfde planologische regime als binnen de 110 meter zone van het vulpunt. De contour van de afleverzuil ligt over het plangebied en is op de plankaart aangegeven. Deze contour valt binnen de bestemming "Tuin", hier zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. De ondergrondse LPG-tank ligt aan de westkant van de Groen Kruisweg, de contour van de LPG-tank ligt niet over het plangebied. Binnen deze contouren zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen.

Groepsrisico

Het invloedsgebied voor het groepsrisico van 150 meter ligt over het plangebied; de helft van het verzorgingstehuis Slingendael, het grootste deel van de flat ten zuiden van de Slinge en vier villa's vallen hier binnen. Buiten het plangebied in Wielewaal liggen 45 woningen binnen het invloedsgebied. Het groepsrisico kan alleen worden berekend voor het hele invloedsgebied.

Uit de Analyse externe veiligheid (2 april 2009) die voor het bestemmingsplan Pendrecht is opgesteld blijkt dat er een lichte overschrijding is van de oriënterende waarde van het groepsrisico (zie figuur 6.4). In het kader van dit bestemmingsplan kunnen echter geen maatregelen worden geborgd om het groepsrisico te beperken of de effecten van een calamiteit te verminderen. Het bestemmingsplan Pendrecht veroorzaakt geen toename van het groepsrisico omdat er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen het invloedsgebied.

Als in 2010 de maatregelen zijn getroffen die zijn vastgelegd in het convenant LPG-autogas dan zal de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op 40 meter afstand van het vulpunt liggen in plaats van 110 meter. Op dat moment zal ook het groepsrisico aanzienlijk zijn afgenomen tot ruim onder de oriënterende waarde. Dit lagere groepsrisico vindt de gemeente Rotterdam acceptabel zonder dat er extra maatregelen nodig zijn.



figuur 6.4 Groepsrisico LPG-vulpunt Groene Kruisweg

6.6.5 Inrichtingen

In het gebied zijn geen BEVI bedrijven aanwezig, eveneens zijn er (behalve het LPG-tankstation) geen relevante BEVI inrichtingen in de omgeving van het plangebied.

6.6.6 Vuurwerkopslaglocaties

Om in aanmerking te komen voor een vergunning voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk dient men te beschikken over een opslagruimte (kluis) die voldoet aan een aantal veiligheidseisen. Bij consumentenvuurwerk tot 10.000 kg mogen zich binnen een zone van 8 meter vanaf de deur van de kluis (veiligheidszone) geen gevoelige bestemmingen bevinden.

Bij vuurwerkopslagen boven 10.000 kg moeten per bufferbewaarplaats - afhankelijk van de hoeveelheid opgeslagen vuurwerk - veiligheidsafstanden variërend van 20 tot 48 meter in acht genomen worden. Bij het plannen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient deze veiligheidsafstand in acht te worden genomen.

Binnen het plangebied is een aantal opslagruimten met vergunning aanwezig. Het betreft de Oosterlandstraat 2 (vergunning voor totaal max. 3430 kg) en Slinge 582 (AMvB melding met <1000 kg). In het onderhavige bestemmingsplan zijn de gevoelige bestemmingen niet dichter bij de opslagruimten komen te liggen dan in het voorgaande plan.

6.6.7 Conclusie

Externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor de nieuwe bestemmingen die het plan mogelijk maakt.

6.7 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.

Plangebied
Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied zijn twee onderzoeken gedaan, te weten:

- Ecologische kwaliteitsimpuls voor de buitenruimte van Pendrecht, d.d. 25-10-2004 door het Ingenieursbureau van Gemeentewerken;
- Notitie inventarisatie flora en fauna Pendrecht door bureau Stadsnatuur Rotterdam (bSR), 9 juni 2004.

De huidige natuurwaarden in Pendrecht zijn beperkt. Met name de groenstrook rond het plangebied is interessant aangezien daar diverse voor zowel flora als fauna interessante biotopen aanwezig zijn. Van kleine braakliggende terreintjes met zandgrond is bekend dat zij van belang zijn voor bijvoorbeeld flora, dagvlinders en sprinkhanen. Indien door sloop terreinen voor langere tijd braak komen te liggen kunnen deze een belangrijke natuur(belevings)functie vervullen. De enorme diversiteit aan flora en fauna die zich in korte termijn op dergelijke terreinen kan vestigen is van belang voor het op peil houden van de stadse flora en fauna.

6.7.1 Vleermuizen

De vleermuisinventarisatie heeft drie soorten opgeleverd. De Gewone dwergvleermuis is redelijk algemeen aangetroffen langs de randen van het plangebied. Met name de groenstrook langs de Ooltgensplaatweg en de noordelijke rand van Pendrecht langs de Oldegaarde zijn voor de soort van belang als foerageergebied. De zuidwestelijke en westelijke groenstroken rond Pendrecht zijn minder van belang voor de soort. In het plangebied is (vermoedelijk) één kraamkolonie aangetroffen, in een portiekflat aan de Yersekestraat. Mogelijk is een tweede kolonie aanwezig in de noordoostelijke hoek van Pendrecht, in een appartementencomplex aan de Stellendamstraat.

De Ruige dwergvleermuis is drie keer waargenomen, boven een groenzone tussen twee flats aan de Dirkslandstraat en Battenoordhof. De Laatvlieger is enkele keren jagend waargenomen. Van deze soort zijn geen kolonies aangetroffen; een mogelijke kolonieplaats, een basisschool aan de Krabbendijkestraat, bleek bij controle geen dieren te herbergen.

Deze drie soorten vleermuizen zijn wettelijk beschermd middels de Flora- en faunawet en opgenomen in de Habitatrichtlijn Bijlage IV. Vindplaatsen van vleermuizen vallen buiten de ontwikkellocaties. Bij sloop moet worden onderzocht of er geen vleermuizen zijn

6.7.2 Vissen

De middels de Flora- en faunawet beschermde vissoort Bittervoorn is massaal (>200 exemplaren) aangetroffen in de Kamperlandsingel. De soort is opgenomen als Kwetsbaar op de Rode Lijst Vissen. Het Vetje is aangetroffen in de singel ten oosten van de Ooltgensplaatweg (school van plusminus 150 exemplaren) en in de Kamperlandsingel (algemeen). Deze soort is ook als Kwetsbaar opgenomen op de Rode Lijst Vissen.

Betreffende singels blijven gehandhaafd. Daardoor vormen de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan geen belemmering voor de goede instandhouding van beide soorten.

6.7.3 Dagvlinders en amfibieën

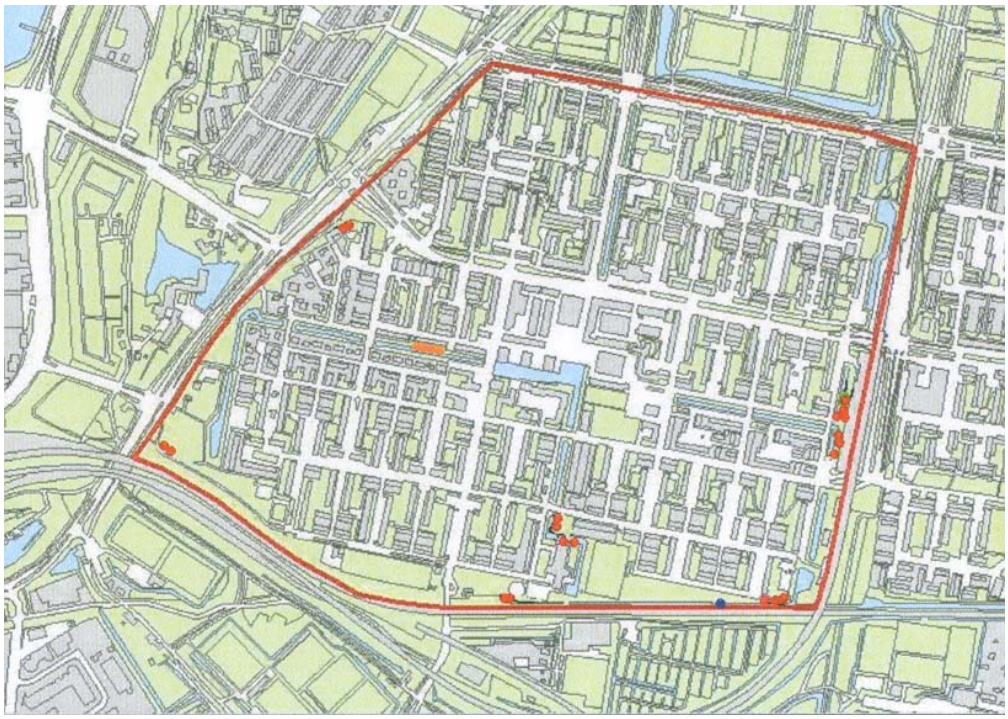
Het Bruin blauwtje is op 11 juli 2003 aangetroffen op een braakliggend terrein direct ten oosten van metrostation Slinge. Het betrof 5 exemplaren. Deze dagvlinder is als Kwetsbaar opgenomen op de Rode Lijst Dagvlinders. Er is één middels de Flora- en faunawet beschermde soort amfibie waargenomen, namelijk de Kleine watersalamander, die niet op de Rode Lijst van Kwetsbare en Bedreigde amfibieën staat.

Deze soort zal naar verwachting onder de vrijstellingsregeling gaan vallen. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn om tot ontwikkeling over te gaan.

6.7.4 Flora

De flora-inventarisatie heeft twee soorten beschermde planten opgeleverd, te weten de Brede wespenorchis en de Zwanebloem. Beide soorten zijn wettelijk beschermd middels de Flora en faunawet maar zijn niet opgenomen op de Rode Lijst. Er is slechts één soort aangetroffen van de Rode Lijst, te weten de Rode ogentroost.

Beide beschermde plantensoorten zijn gevonden buiten de locaties van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. De genoemde ontwikkelingen vormen geen bedreiging voor de instandhouding van beide soorten.



Figuur 6.5 Vindplaatsen van de Brede wespenorchis, Zwanebloem en Rode ogentroost zijn met respectievelijk rood, blauw en oranje stippen aangegeven.

6.7.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er wat betreft flora en fauna nauwelijks beperkingen zijn ten aanzien van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Wel dient er bij ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van vleermuizen en de daaruit voortkomende consequenties. Denk onder andere aan het slopen van gebouwen buiten de wintermaanden.

6.8 Duurzaamheid

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.

6.8.1 Duurzaam bouwen

Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Het college heeft in het Uitvoeringsprogramma Milieu Rotterdam aangegeven hoe aan de zeven Speerpunten Milieu gewerkt gaat worden.

Uiteraard spelen de hierin geschetste duurzaamheidmaatregelen het eerst een rol bij het plannen van nieuwe functies en het bouwen van nieuwe gebouwen. Mochten er in de toekomst nieuwe bouw- of inrichtingsplannen ter sprake komen dan zullen deze duurzaamheidprincipes zoveel mogelijk worden gehanteerd.

1. Afkoppeling van hemelwater, zodat regen en afvalwater niet in hetzelfde riool terecht komen. Het schone regenwater kan in het gebied zelf worden vastgehouden.
2. 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.
3. Gebruik hout met een milieukeur, bijvoorbeeld FSC. Het keurmerk FSC geeft aan dat het hout uit een goed beheerd bos afkomstig is.
4. Pas waterbesparende maatregelen toe, bijvoorbeeld een waterbesparende douchekop of een waterbesparend toilet.
5. Maak gebruik van zonne-energie zoals een zonneboiler of zonnecellen.
6. Bekijk of nieuwe gebouwen uitgevoerd kunnen worden met een groen dak.

In het kader van dit bestemmingsplan betekent rekening houden met duurzaamheid het (juridisch) mogelijk maken van een aantal duurzaamheidmaatregelen die in bestaande wijken genomen kunnen worden, zoals:

- het plaatsen van afvalcontainers, glasbakken etc;
- het aanleggen van watergangen, retentievijvers;
- het verbeteren van de fietsinfrastructuur in de wijk;
- het reserveren van ruimte voor fietsenstallingen;
- het ondergronds of decentraal parkeren van auto's.

6.8.2 Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het nieuwe, ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO_2-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 broeikaseffect (CO_2) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

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

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 fysiek-ruimtelijke 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.

In de beleidsnota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving", dS+V, oktober 1996, zijn 3 hoofditems geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan:

- het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor mannen en vrouwen om desgewenst werken en zorgen te kunnen combineren door (zorgvuldige) menging van de functies, het strategisch plaatsen van voorzieningen en de bereikbaarheid van de wijken te verzekeren;
- differentiatie en flexibiliteit van woningen;
- veiligheid als basisvoorwaarde voor een normaal maatschappelijk leven.

Voor de leefbaarheid van de wijken is veiligheid van groot belang. Het gaat dan zowel om objectieve veiligheid (het voorkomen van criminaliteit) als om subjectieve veiligheid (het gevoel van veiligheid dat men ervaart). Beide aspecten spelen een rol bij de uitwerking van het plan. Bij de delen binnen het plangebied die conserverend zijn van aard, zal het zonodig verbeteren van de sociale veiligheid en leefbaarheid vooral uitgevoerd moeten worden via beheermaatregelen. In deze delen zijn immers geen (grote) functionele wijzigingen voorgesteld. Voor de overige delen wordt als toetsingsinstrument gebruik gemaakt van de nota "Ontwerpen voor een geëmancipeerde samenleving" en het "Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen". Het is een streven om elk bouwplan te voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Toekenning van dit keurmerk geeft aan dat een wijk een beperkt criminaliteitsrisico heeft. Het toetsingsresultaat maakt expliciet deel uit van de besluitvorming over de betreffende uitwerking.

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 Pendrecht heeft een overwegend conserverend karakter. Het handhaven van de bestaande delen van het plangebied heeft geen financiële consequenties.
Door het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam 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 (verwervingskosten, schadeloosstellingen, etc.);
- Programmatische mogelijkheden en wensen (woningtypes, de bouwkosten, faseerbaarheid en mogelijke grondopbrengst);
- Civiel technische aspecten van de ontwikkeling.

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

Transformatiezone (Tiengemetenbuurt (excl. Tiengemetenbuurt-Zuid), Burghsluissingelbuurt en Ossenissebuurt)
In de Transformatiezone vindt sloop/nieuwbouw, renovatie en het omvormen van appartementen naar beneden-boven woningen plaats. Aansluitend op de verbetering van de woningvoorraad zal het openbare gebied worden heringericht.

Er is door de partijen Woonstad en de gemeente Rotterdam gezamenlijk een financieel haalbare exploitatie opgesteld. De kosten voor de herinrichting van het openbare gebied worden binnen deze exploitatie gedekt uit de grondopbrengsten van de te realiseren woningen en bijdragen vanuit de gemeente en deelgemeente. Eind 2005 zijn de gemeente en Woonstad overeengekomen dat Woonstad de grondexploitatie voor eigen rekening en risico op zich zou nemen onder de uitgangspunten die bij de totstandkoming van deze exploitatie zijn vastgesteld.

Zierikzeebuurt en Herkingenbuurt

Zowel in de Zierikzeebuurt als in de Herkingenbuurt zijn de laatste projecten in aanbouw en in ontwikkeling. In totaal zijn van de circa 2000 corporatiewoningen (Woonstad) ongeveer 940 woningen gerenoveerd. Circa 450 woningen krijgen op korte termijn geen ingreep. Er worden circa 610 nieuwe woningen gebouwd. Voor de buitenruimte zijn verschillende subsidies en bijdragen ingezet vanuit Woonstad, deelgemeente en de gemeente Rotterdam om de exploitatie budgetneutraal te krijgen. De exploitatie is geheel in handen van Woonstad voor eigen rekening en risico.

Wijzigingsbevoegdheden
Voor een aantal ontwikkelingslocaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen omdat het programma nog niet vast staat en/of de financiële afspraken nog niet zijn afgerond. Het gaat hier om de volgende ontwikkelingen: het verlengen van de Tiengemeten-singel, Tiengemetenbuurt-Zuid en Herkingen fase 4 aan de Slinge/Melissantstraat.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan Pendrecht toegezonden aan:

1. **Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM**
2. **VROM-Inspectie, regio zuid-west**
3. **Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond**
4. **KPN Telecom**
5. **Kamer van Koophandel**
6. **Waterschap Hollandse Delta**
7. **Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen**
8. **Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit**
9. **Tennet Zuid-Holland**
10. **N.V. Nederlandse Gasunie**
11. **NS, afd. Bedrijfs- en Productontwikkeling**
12. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
13. Rijksdienst voor de Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
14. Stadsregio Rotterdam
15. Directeur-Generaal Energievoorziening
16. ProRail, afd. Grondverwerving en Juridische Zaken
17. BOOR
18. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Door de partijen vermeld onder 1 tot en met 11 (vetgedrukt) is schriftelijk gereageerd. Daarvan hadden de partijen 6 tot en met 11 geen inhoudelijke opmerkingen.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen reacties en het commentaar hierop.

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM

1.1 Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, welke het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangt.
Om een positief advies te kunnen geven, dient uit onderzoek te blijken dat voldaan wordt aan de huidige wet- en regelgeving inzake luchtkwaliteit. Verzocht wordt na te gaan of het luchtkwaliteitsonderzoek nog voldoet en indien nodig de plantoelichting aan te passen.

Commentaar
In het kader van dit bestemmingsplan is een nieuw luchtonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn terug te vinden in paragraaf 6.4.

1.2 In de externe veiligheidsanalyse wordt voor het spoor gerekend met de marktprognose uit 2003 (ProRail). Daarbij is geen rekening gehouden met de ontwikkeling van Maasvlakte 2. Dit moet worden aangevuld.
Verwacht wordt dat het groepsrisico met Maasvlakte 2 niet onder de 10% grens van de oriëntatie waarde blijft. Overeenkomstig de "Provinciale Visie Risico's in balans" (zie blz 35 beslisboom) is dan een groepsrisicoverantwoording nodig. Deze verantwoording ontbreekt thans in het plan en dient alsnog te worden opgenomen.

Commentaar
De transportgegevens zijn in het nieuwe onderzoek gebaseerd op de Marktprognose van ProRail uit 2003, de gerealiseerde transportgegevens 2007 van ProRail en de Prognose Basisnet uit 2007. De bijdrage van Maasvlakte 2 is hierin verwerkt.

1.3 Daarnaast speelt op dit moment een landelijke discussie over de te hanteren prognose op basis van de realisatiecijfers 2006 van Prorail. Voor de langere termijn gaat Prorail inmiddels uit van een dusdanig hogere prognose dat het groepsrisico op meer dan 30 % van de oriëntatiewaarde uitkomt. Hieraan dient in het plan aandacht te worden besteed; er dient een verantwoording ter worden opgenomen voor bedoeld groepsrisico.

Commentaar
Na het operationeel worden van de Kortsluitroute medio 2008 is het groepsrisico ook bij de hogere transportintensiteit in de prognose van het Basisnet spoor slechts 0,14 maal de oriëntatiewaarde.

1.4 Aan de Groene Kruisweg bevindt zich een LPG tankstation waarvan de risicocontouren over het plangebied liggen. Het bejaardentehuis Slingedael ligt op 79 meter van het LPG vulpunt. De regeling externe veiligheid inrichtingen baseert de plaatsgebonden risicocontour op de vergunde doorzet LPG.

De gemeente gaat voor dit tankstation uit van een doorzet van 1500 m3/jaar. Onduidelijk is op basis waarvan deze doorzet is bepaald. Het plan dient op dit punt te worden aangevuld. Binnen het invloedsgebied van 150 meter van het LPG tankstation ligt het bestaande bejaardentehuis. Ondanks het feit dat ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, dient ook bij conserverende plannen de hoogte van het groepsrisico te worden gemotiveerd. De mogelijkheden van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. Het plan dient op dit punt te worden aangevuld.

Commentaar
In de vergunning van de Wet milieubeheer (Wm) d.d. 4 december 2007 is de doorzet van LPG begrensd op maximaal 1500 m^3/per jaar. Dit betekent dat conform het REVI de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op 110 meter vanaf het vulpunt ligt. Het verpleeghuis Slingedael ligt op 105 meter van het vulpunt. In het bestemmingsplan kunnen geen maatregelen worden geborgd om de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid te vergroten. Als in 2010 alle LPG-tankauto's zijn voorzien van een hittewerende coating en wordt gewerkt met verbeterde vulslangen dan ligt de plaatsgebonden risicocontour op 40 meter van het vulpunt. Er wordt dan voldaan aan het plaatsgebonden risico en ook het groepsrisico zal zijn afgenomen.

1.5 Ten aanzien van geluidhinder is vermeld dat de voorkeursgrenswaarden van wegverkeer, railverkeer en industrielawaai worden overschreden. In een aantal situaties worden de maximaal toelaatbare waarden overschreden. Daarbij worden wel oplossingsrichtingen geschetst, maar worden geen keuzes gemaakt. Een en ander moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.
De vereiste hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld, voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Commentaar
Voor een aantal locaties zullen door burgemeester en wethouders hogere grenswaarden voor wegverkeer railverkeer en industrie worden vastgesteld voordat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld. Voor de locaties waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, is een zogenaamde dove gevel voorgeschreven.

1.6 In het plan wordt vermeld dat op hoofdlijnen overleg tussen de gemeente en het waterschap heeft plaatsgevonden over water. Het is niet duidelijk op welke wijze het wateradvies van de waterbeheerder is verwerkt in de voorschriften en op de plankaart. Indien wordt afgeweken van het wateradvies dient daarvoor een motivering te worden gegeven.

Commentaar
In het deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord is (in overleg met de waterbeheerder) de wateropgave voor onder andere Pendrecht vastgelegd. Het hoofdstuk "Water" in het bestemmingsplan is hierop gebaseerd. Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ook naar de waterbeheerder verzonden. Ook over het concept van dit ontwerpbestemmingsplan is overleg geweest met het Waterschap Hollandse Delta.

1.7 Onduidelijk is van welk benodigd wateroppervlak vanuit de wateropgave en watercompensatie in het bestemmingsplan exact wordt uitgegaan. De bij het bestemmingsplan gevoegde rapportage van GW Rotterdam d.d. 24 jan. 2007 noemt in dit kader diverse streefwaarden. Deze streefwaarden wijken af van de waarden voor de wateropgave en watercompensatie, zoals genoemd in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Verzocht wordt hierover duidelijkheid te verschaffen en indien nodig de waterparagraaf aan te passen.

Commentaar
In de waterparagraaf is opgenomen wat de wateropgave is voor Pendrecht en om hoeveel oppervlakte het gaat. Hierover zijn heldere afspraken gemaakt met de waterbeheerder.

1.8 De hoeveelheid aan te leggen water wordt gezocht in de groenstrook ten zuiden van de bebouwing. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit water te kunnen realiseren die erg vrijblijvend is. Op de plankaart of in de voorschriften dient de hoeveelheid te realiseren oppervlaktewater te worden vastgelegd.

Commentaar
Een hoeveelheid van minimaal 0,2 ha extra water (nodig als compensatie voor extra verharding) alsmede 0.97 ha (nodig voor waterberging) is met de bestemming "Water -1" aangegeven op de plankaart aan de oostelijke plangrens, direct ten zuiden van de Sliedrechtstraat.

1.9 In paragraaf 5.3.1 van het plan wordt aangegeven dat verschillende maatregelen zijn voorgesteld om het watersysteem te verbeteren. Deze maatregelen zijn eveneens opgenomen in het Waterplan Charlois-Feijenoord. Geadviseerd wordt de ruimtelijke gevolgen ervan op de plankaart en of in de voorschriften vast te leggen.

Commentaar
De maatregelen die in paragraaf 5.3.1 zijn genoemd betreffen maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren. Deze maatregelen zijn grotendeels al genomen en kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd.

1.10 Sommige oevers van watergangen hebben op de plankaart de aanduiding "speciale beschermingszone" gekregen; voor andere watergangen is dit niet het geval. Niet duidelijk is waar dit onderscheid uit voortvloeit. Verzocht wordt de uitleg hierover op te nemen in de toelichting.

Commentaar
In het voorontwerpplan is de aanduiding "speciale beschermingszone" gelegd langs de oevers van de hoofdwatergangen. Het gaat hierbij om de stroken van 5 meter breed die het waterschap nodig heeft voor het onderhoud van de hoofdwatergangen. In het ontwerpplan hebben deze stroken de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" gekregen. De toelichting is op dit punt aangevuld.

1.11 De toelichting zegt dat er klachten bekend zijn over wateroverlast in kruipruimten. Met de bouw van (deels) ondergrondse parkeergarages kan de grondwaterproblematiek grotere vormen aannemen. Beschreven dient te worden welke effecten de bouw van de parkeergarages met zich brengen en welke maatregelen, indien nodig, worden uitgevoerd om de effecten te bestrijden.

Commentaar
In het voorontwerpplan werd uitgegaan van toepassing van ondergrondse parkeergarages op de gronden bestemd voor Woningen III A. Inmiddels is om financiële redenen hiervan afgezien. In het ontwerpplan zijn alleen de bestaande ondergrondse garages als zodanig bestemd.

2. VROM-Inspectie, regio zuid-west

2.1 T.a.v. vervoer gevaarlijke stoffen per rail (Pendrechtboog en Kortsluitboog), wordt opgemerkt dat de externe veiligheidsanalyse niet volledig is voor de stof D3. Uit prognoses (ProRail2003) blijkt dat op het traject Barendrecht-Waalhaven 2000 wagons per jaar zijn opgenomen voor de stofcategorie D3. Dit aantal ontbreekt in de analyse. Verzocht wordt de berekening aan te passen en de eventuele gevolgen op te nemen in het plan.

Commentaar
In het nieuwe onderzoek is deze informatie opgenomen.

2.2 Net buiten het plangebied is een tankstation incl. LPG aanwezig. Vanwege het ontbreken van informatie over de doorzet, is een zone van 110 meter opgenomen. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat bij een afzet van meer dan 1500 m3 formeel een QRA gemaakt moet worden. Per 1 juli 2007 is een wijziging van het Revi ingevoerd. Onder bepaalde omstandigheden kan geanticipeerd worden op nieuwe afstanden. Naast de maatregelen die de branche neemt, kan de gemeente zelf zorg dragen voor het voldoen aan de voorwaarden in 2010 door het aanpassen van de doorzet in de milieuvergunning. Bij het aanhouden van een afstand van 110 meter dient sowieso de milieuvergunning aangepast te worden. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te vullen.

Commentaar
In de vergunning d.d. 4 december 2007 op basis van de Wet milieubeheer (Wm) is de doorzet van LPG begrensd op maximaal 1500 m^3/per jaar. Het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

2.3 Het luchtonderzoek is uitgevoerd met een verouderde versie van het CAR model. Geadviseerd wordt om ten tijde van de vaststelling een hernieuwd rapport op te nemen.

Commentaar
Er heeft nieuw onderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is gerekend met het actuele CAR-model (7.0.1).

3. Dienst Centraal Milieubeheer Rijnmond

3.1 De geluidparagraaf dient te worden herzien. Deze paragraaf is gebaseerd op het conceptrapport Akoestisch onderzoek Pendrecht van 16 maart 2007. In de bijlage heeft de DCMR kanttekeningen geplaatst bij dit rapport. De nieuwe geluidparagraaf dient conform het definitieve geluidrapport te worden opgesteld.

Commentaar
Er is in mei 2009 nogmaals akoestisch onderzoek (2009-0011 - MR8108) uitgevoerd, de uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 6.3.

3.2 Uit het geluidrapport blijkt dat op diverse plaatsen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een hogere waarden procedure is nodig. Het ontwerpbesluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Commentaar
Dit zal geschieden.

3.3 Op grond van het nieuwe geluidsbeleid stellen B&W alleen een hogere waarde vast, indien kan worden gemotiveerd waarom er geen mogelijkheden zijn ter beperking van de geluidsbelasting. Deze motivering dient in het ontwerpbestemmingsplan te worden opgenomen.

Commentaar
Dat klopt, de motivering waarom niet wordt gekozen voor bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen wordt gegeven in het hoofdstuk Milieu van het (intwerp)bestemmingsplan, gebaseerd op de informatie die daarover in het akoestisch onderzoek staat.

3.4 In de bijlage heeft de DCMR opmerkingen gemaakt over het rapport "Luchtkwaliteit bestemmingsplan Pendrecht" van 31 januari 2007. Dit rapport zal tekstueel moeten worden aangepast. Daarnaast zullen de berekeningen in de volgende planfase moeten voldoen aan het laatste CAR II model.

Commentaar
Er heeft nieuw luchtkwaliteitsonderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is gerekend met het actuele CAR-model (7.0.1).

3.5 In de bijlage heeft de DCMR opmerkingen gemaakt over het rapport "bestemmingsplan Pendrecht analyse externe veiligheid" van 2006. In verband hiermede dient de paragraaf externe veiligheid te worden herzien.

Commentaar
Deze paragraaf is herzien, gebaseerd op het nieuwe Externe Veiligheidsonderzoek van 2 april 2009.

3.6 Op dit moment ligt de ontwerpbeschikking in het kader van de Wet milieubeheer voor het LPG station aan de Groene Kruisweg 45 ter inzage. In deze beschikking is de jaarlijkse LPG doorzet tot 1500 m3 gemaximaliseerd. De Wm vergunning zal uiterlijk eind 2007 zijn verleend. In het ontwerpbestemmingsplan dient deze paragraaf hierop zijn herzien.

Commentaar
De paragraaf is hierop aangepast.

3.7 Verzocht wordt de eerder verleende hogere waarden geluidsbesluiten op te nemen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Commentaar
Aan dit verzoek wordt niet voldaan omdat dit niet zinvol is, de betreffende ontwikkelingen zijn al gerealiseerd. Bovendien kan dit verwarrend zijn voor de ontwikkelingen op basis van dit bestemmingsplan en de hogere waarden die daarvoor worden aangevraagd.

3.8 Verzocht wordt in de toelichting het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam/Rijnmond op te nemen inzake het groepsrisico en de mogelijkheden tot beperking van een ramp of zwaar ongeval. Aanbevolen wordt in te gaan op het advies van de VRR.

Commentaar
In het kader van het vooroverleg is ook aan de VRR verzocht om te reageren op het voorontwerp, dit hebben zij echter niet gedaan.

4. KPN Telecom
Verzoekt eventuele straalverbindingspaden vrij te houden van hoge objecten.

Commentaar
Ten noorden van het plangebied bevindt zich een straalverbinding. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen negatieve invloed op deze verbinding.

5. Kamer van Koophandel Rotterdam
5.1 In het plan wordt te weinig aandacht besteedt aan (het behoud van) bedrijvigheid. Het plan zou meer gelegenheid moeten bieden voor volwaardige bedrijfslocaties.

Commentaar
Pendrecht is een typische woonwijk; volwaardige bedrijfslocaties achten wij hier niet op z'n plaats. Bestaande bedrijvigheid, zoals aan het Baarlandhof, is als zodanig bestemd.

5.2 Op pagina 26 van de toelichting wordt vermeld dat het de bedoeling is op de plek waar thans bedrijven zijn gevestigd, woontorens te bouwen. Het plan geeft niet aan wat er met de betrokken bedrijven gaat gebeuren.

Commentaar
Dit voornemen is inmiddels verlaten. Het Plein 1953 en omgeving, waar eerst grootschalige nieuwe ontwikkeligen waren gedacht, is in het (ontwerp)bestemmingsplan conserverend bestemd. Van woontorens aldaar is dus geen sprake meer.

5.3 In de toelichting wordt voorts onvoldoende aandacht besteed aan de bestaande detailhandel. Herstructurering op grote schaal, zoals in Pendrecht, is van negatieve invloed op de omzet van winkeliers. Van belang is dat de gemeente in contact treedt met de winkeliers(verenigingen) voor een plan van aanpak.

Er moeten mogelijkheden worden geboden voor nadeelcompensatie voor de ondernemers die hun omzet als gevolg van de herontwikkeling zien teruglopen. Deze kosten moeten worden meegenomen in de exploitatie door de Plein Ontwikkelings Mij.

Commentaar
Zie punt 5.2.

10.2 Participatie

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt vloeien mede voort uit het Masterplan Pendrecht. Bij het opstellen van dat plan is de bewonersorganisatie betrokken geweest. Ook is apart inspraak georganiseerd over verschillende bouwplannen. Daarnaast is in het kader van dit bestemmingsplan een informatieavond georganiseerd voor bewoners.

Bijlagen

Bijlage 1 Besluit Hogere Waarden

Gemeente Rotterdam
Gemeentewerken

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (definitief)
Bestemmingsplan Pendrecht

Kenmerk: 21057703

Algemeen toetsingskader
De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In deze wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De Wet geluidhinder hanteert voorkeurswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken. Het vaststellen van een hogere waarde dan de voorkeurswaarde is mogelijk na bestuurlijke afweging. In de Wet geluidhinder is slechts een algemeen criterium voor het vaststellen van een hogere waarde opgenomen. Het college heeft ervoor gekozen een gemeentelijk ontheffingsbeleid voor woningen te ontwikkelen om enerzijds de mogelijkheid te vergroten om de leefomgevingskwaliteit te verbeteren en anderzijds als onderbouwing te dienen voor de ontheffingsbesluiten. Doelstelling van het beleid is dat in het ruimtelijke ontwerp het aantal gehinderden in woningen geminimaliseerd wordt. Ruimtelijke plannen worden getoetst aan het ontheffingsbeleid.

Bestemmingsplan Pendrecht
Relevante ontwikkelingen in het plangebied in verband met de Wet geluidhinder zijn:
- herstructurering door voornamelijk vervangende woningbouw ten zuiden van de Sliedrechtstraat (artikel 31)(locatie A t/m O in het akoestisch rapport)
- werkwoningen aan de Slinge/Melissantstraat (maximaal 14 woningen)(artikel 38.2 wijzigingsgebied 3) (locatie P in het akoestisch rapport)
- vervangende nieuwbouw en nieuwbouwwoningen en andere voorzieningen ten zuiden van de Abbenbroekweg (maximaal 400 woningen en 1.500m2 b.v.o. maatschappelijke functies e.a.) (artikel 38.1 wijzigingsgebied 1) (locatie Q in het akoestisch rapport)
- woningen en kantoren aan de Slinge/Ooltgensplaatweg (maximaal 72 woningen(appartementen)) (artikel 10)(locatie U in het akoestisch rapport)

Akoestisch rapport
Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Gemeentewerken Rotterdam van 8 maart 2010, kenmerk 2009-0011 – MR8108, versie definitief v1.1.
In het geluidonderzoek wordt ingegaan op verschillende bronnen: wegverkeer (incl. 30 km/u-wegen), railverkeer (incl. metro) en industrie.
Het geluidsonderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Wegverkeer
Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB overschrijdt voor:
- locatie A vanwege de Groene Kruisweg met 3 dB
- locatie P vanwege de Slinge met 12 dB
- locatie U vanwege de Slinge en de Zuiderparkweg met respectievelijk 12 dB en 1 dB

De geluidsbelasting op het plan blijft hiermee lager dan maximaal vast te stellen hogere waarde voor nieuwe woningen van 63 dB en voor vervangende nieuwbouw van 68 dB in de zone van bestaande binnenstedelijke wegen.

Railverkeer
Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB overschrijdt voor:
- locatie A vanwege de Betuwelijn traject 687 met 1 dB
- locatie B vanwege de Betuwelijn traject 687 met 1 dB

De geluidsbelasting blijft hiermee lager dan maximaal vast te stellen hogere waarde voor woningen en in locatie Q ook voor andere geluidgevoelige bestemmingen in de zone van een spoorweg.

Voor een deel van de locatie Q wordt vanwege de Erasmuslijn (metro) de maximaal vast te stellen hogere waarde wel overschreden.

Industrie
Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A) op de locaties A tot en met O vanwege industrieterrein Waal/Eemhaven met 3 tot en met 15 dB(A) overschrijdt, waarbij locatie A de hoogste en locatie O de laagste overschrijding heeft. De geluidsbelasting blijft hiermee lager dan maximaal vast te stellen hogere waarde voor vervangende nieuwbouw in de zone van een industrieterrein van 65 dB(A).

Op de locaties P, Q en U wordt de voorkeurswaarde voor industrielawaai vanwege het industrieterrein Waal/Eemhaven met 3 tot 4 dB(A) overschreden. De geluidsbelasting blijft hiermee lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde voor woningen en voor locatie Q ook voor gezondheidszorggebouwen van 55 dB(A) en andere geluidgevoelige bestemmingen van 60 dB(A), waarbij locatie P de hoogste en locatie U de laagste overschrijding heeft.

Aanvraag hogere waarden
Voor het realiseren van de beoogde woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden hogere waarden aangevraagd.

Niet wettelijke bronnen
In het rapport wordt ook ingegaan op de niet-wettelijke bronnen. Onderzocht zijn 30 km/u-wegen. De geluidbelasting hiervan is relevant om te kunnen bepalen of voldaan wordt aan het ontheffingsbeleid, waarin als voorwaarde wordt gesteld, dat sprake moet zijn van een geluidsluwe gevel.

Deze bronnen zijn ook van belang om te kunnen bepalen wat de totale geluidbelasting is op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen in verband met de maatregelen die genomen moeten worden om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

Bovendien dient in het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de geluidkwaliteit van de omgeving.

30km/u-wegen
Uit het akoestisch rapport (bijlage 4a) blijkt dat ten gevolge van de Sliedrechtsestraat en de Krabbendijkestraat op de delen van de deelgebieden A tot en met O gelegen langs deze wegen geluidsbelastingen tot 58 dB optreden. Bij het bepalen van deze geluidbelasting is een aftrek toegepast van 5 dB.
De maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden.

Metrolijn
De zone van de metrolijn bedraagt 100 meter. Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat op de locatie Q op een afstand van ruim 200 meter van de metro niet aan de voorkeurswaarde voor railverkeer wordt voldaan. Hiermee dient bij de uitvoering van het plan rekening te worden gehouden omdat woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen wel dienen te voldoen aan het Bouwbesluit.

Motivering van het besluit
Onderstaand wordt een afweging gemaakt van de mogelijke maatregelen om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeer
Bronmaatregelen
Voor locatie A geldt dat maatregelen ten aanzien van het wegdek weinig nut hebben omdat de geluidsbelasting van de industrie ter plaatse maatgevend is. Voor de locaties P en U geldt dat een stiller wegdek leidt tot een reductie van 3 á 4 dB. Gelet op de hoogte van de geluidbelasting en het aantal te realiseren woningen staan de kosten van het aanleggen van stil asfalt niet in verhouding tot het resultaat.
Ten aanzien van locatie U is er sprake van een overschrijding van slechts 1 dB. Momenteel wordt de Zuiderparkweg gereconstrueerd. Hierbij wordt al een stiller wegtype toegepast. Gelet op deze reconstructie en de geringe overschrijding is het uit financieel oogpunt niet wenselijk het wegdek aan te passen.

Overdrachtsmaatregelen
Een geluidsscherm nabij de Groene Kruisweg behoort vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt tot de mogelijkheden. Omdat industrielawaai maatgevend is en het om relatief weinig woningen gaat is deze maatregel vanuit financieel oogpunt geen optie.

Gevelmaatregelen
Op basis van bovenstaande overwegingen is het niet mogelijk zodanige maatregelen te treffen, dat vanwege wegverkeerslawaai aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan. De beoogde woningen, waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden, moeten aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit voldoen en moeten derhalve worden voorzien van aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen.

Railverkeer
Locaties A, B en U
Ten aanzien van de locaties A, B en U zijn, gelet op het geringe aantal woningen, bron- en overdrachtsmaatregelen in financieel opzicht niet doelmatig.

Betuwelijn
Aangezien de geluidsbelasting van de metro maatgevend is, zijn maatregelen aan de Betuwelijn niet doelmatig.

Locatie Q
Voor locatie Q geldt een wijzigingsbevoegdheid. De indeling van het gebied is nog niet bekend. In de wijzigingsbevoegdheid wordt gestreefd naar een zo ruim mogelijke toepassing van die bevoegdheid. Bronmaatregelen, zoals het toepassen van raildempers en stiller materieel en overdrachtsmaatregelen, zoals het gebruiken van kantoren en maatschappelijke functies als afscherming, of het vergroten van de afstand tussen de bron en de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden om deze reden niet dwingend voorgeschreven. Daardoor kan bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden onderzocht wat de beste mix van maatregelen is.

Gevelmaatregelen
Op basis van bovenstaande overwegingen is niet mogelijk gebleken zodanige maatregelen te treffen, dat vanwege railverkeerslawaai aan de voorkeurswaarde van 55 dB wordt voldaan. De beoogde woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen, waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden, moeten aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit voldoen en zullen derhalve worden voorzien van de aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen.

Locatie Q: dove gevel
Voor een deel van het gebied wordt de maximaal toelaatbare waarde van 68 dB met 2 dB overschreden ten gevolge van de metrolijn 'Erasmuslijn'. De gevels gekeerd naar de geluidbron van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen die binnen 100 meter vanaf de metrobaan worden gerealiseerd dienen daarom uitgevoerd te worden als dove gevel.
Vanwege het steven naar een zo ruim mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is bij dit besluit de voorwaarde opgenomen dat geen dove gevel behoeft te worden toegepast als aangetoond wordt dat aan de Wet geluidhinder en het ontheffingsbeleid kan worden voldaan.

796500

Industrie

Bronmaatregelen

Voor het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven is reeds een saneringsprogramma vastgesteld en uitgevoerd. Daarin zijn alle bronmaatregelen onderzocht en uitgevoerd. Gezien de toegekende geluidruimte aan de bedrijven is verdere reductie van de geluidbelasting vooralsnog niet mogelijk.

Overdrachtsmaatregelen

Plaatsing van een geluidsscherm en/of geluidswal heeft geen effect, aangezien het hierbij een uitgestrekt industrieterrein betreft, waarop de geluidsbronnen verspreid liggen.

Gevelmaatregelen

Op basis van bovenstaande overwegingen is het niet mogelijk gebleken zodanige maatregelen te treffen, dat aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt voldaan. De beoogde woningen, waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden, moeten aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit voldoen en zullen derhalve worden voorzien van de aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen.

Cumulatie van geluid

De in het Reken- en Meetvoorschrift opgenomen rekenmethode houdt alleen rekening met bronnen genoemd in de Wet geluidhinder waarvan de voorkeurswaarde wordt overschreden. Bij het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting wordt de aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai niet toegepast.

In het akoestisch onderzoek is de cumulatie van geluid van wegverkeer, railverkeer en industrie berekend. Op verschillende locaties betreft het meestal een combinatie van twee geluidbronnen. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van een combinatie van geluidsbronnen wordt berekend bij locatie A en betreft de bronnen wegverkeer en industrie. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 67 dB. Deze waarde geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Ontheffingsbeleid

Volgens het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder moeten bij woningen, waarvoor een hogere waarde is verleend, tenminste één geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte aanwezig zijn. Voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai kan aan deze voorwaarde worden voldaan. Omdat er voor industrielawaai geen geschikte rekenmethode beschikbaar kan dit niet op voorhand worden aangetoond. Aangenomen kan worden, dat er gevels zullen zijn waar een lagere geluidbelasting aanwezig is. Met name geldt dit bij de woningen die verder weg gelegen zijn van het industrieterrein Waal/Eemhaven. Voor de woningen met een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) is dat anders. Dit geldt voor de gebieden WG-A tot en met WG-G. Van het Ontheffingenbeleid kan gemotiveerd worden afgeweken. Het plan moet dan in ieder geval voldoende aandacht schenken aan de leefomgevingskwaliteit.

In dit geval geldt dat de ontwikkelingen in Pendrecht er toe leiden dat groot deel van de bestaande portiekflats wijken voor ééngezinswoningen en appartementen. Deze portiekflats waren bouwkundig gezien in slechte staat. De nieuwbouwplannen zetten in op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit gebeurt door behoud van het groene beeld en de open structuur die wordt gecombineerd met de realisatie van goede private woningen met eigen buitenruimte, en dat alles met instandhouding van de oorspronkelijke, karakteristieke verkavelingspatronen van de tuinstad Pendrecht. De afwijking van het ontheffingsbeleid is daarmee acceptabel.

Conclusie

Omdat de geluidsbelasting de ten hoogste toelaatbare waarde niet overschrijdt, is het bestemmingsplan te realiseren na het vaststellen van hogere waarden. Op een aantal plaatsen dient echter een dove gevel te worden toegepast.

Rekenpunten

In het akoestisch rapport is per locatie op een aantal rekenpunten de geluidbelasting berekend. Binnen de locaties zijn niet op alle plaatsen waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd rekenpunten neergelegd. Het is om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit gelet op de kosten niet gewenst om bij het bepalen van de maatregelen op zijden, of gevels van locaties uit te gaan van de hoogste waarde van de op die zijde, of gevel berekende geluidbelasting.

Om deze reden is in dit besluit de voorwaarde opgenomen dat in deze gevallen de aan te houden geluidbelasting dient te worden afgeleid van de op die zijde, of gevel gelegen twee dichtstbijzijnde rekenpunten.

Procedure
Op het besluit tot vaststelling van een hogere waarde is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
Conform artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder heeft het ontwerpbesluit hogere waarde, inclusief de relevante stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Aan belanghebbenden wordt in deze periode de gelegenheid geboden om zienswijzen mondeling en/of schriftelijk in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hierna dienen de hogere waarden uiterlijk tegelijkertijd met het bestemmingsplan te worden vastgesteld. 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.

Ambtshalve aanpassing
Ten opzichte van het ontwerp is het definitieve besluit gewijzigd.
1. Bij nader inzien bleek het onderzoek naar het industrielawaai niet juist. Uit nieuw onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op woongebied A niet hoger is dan 65 dB(A), zodat geen dove gevel behoeft te worden toegepast.
2. De nieuw berekende geluidbelasting in woongebied B (WG-B) is aanleiding om het woongebied te splitsen in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Hierdoor kan voor beide gebieden een nauwkeurigere hogere waarde worden vastgesteld.
3. Onderbouwd is waarom in het woongebieden A (WG-A) tot en met G (WG-G) de verplichting tot het realiseren van een geluidluwe gevel kan komen te vervallen.
4. Voor de overige woningen is in dit besluit de verplichting opgenomen voor het hebben van een geluidsluwe gevel en buitenruimte.
5. De voorwaarde met betrekking tot de dove gevel is aangevuld, zodat als gebruik wordt gemaakt van de in de voorwaarde genoemde mogelijkheid voor de gevel een hogere waarde gaat gelden.

Besluit
Gelet op artikel 61, 83, 107 en 110a van de Wet geluidhinder besluiten Burgemeester en Wethouders van Rotterdam voor het bestemmingsplan Pendrecht de hogere waarden vanwege wegverkeer, railverkeer en industrie onder de navolgende voorwaarden als volgt vast te stellen:

1. Geluidluwe gevel:
Bij de woningen waarvoor dit besluit geldt, uitgezonderd voor industrielawaai afkomstig van industrieterrein Waal/Eemhaven, dient een geluidluwe gevel aanwezig te zijn.

2. Dove gevel:
Bij de woningen, of andere geluidgevoelige bestemmingen waar een dove gevel is voorgeschreven kan daarvan worden afgeweken indien voor realisatie van het plan door middel van een akoestisch onderzoek aan de DCMR aangetoond wordt dat aan de Wet geluidhinder en het ontheffingsbeleid kan worden voldaan. Daarbij dienen de regels van het ontheffingsbeleid, zoals de volgorde van toe te passen maatregelen, te worden gevolgd. Als hogere waarde geldt dan de in het akoestisch onderzoek berekende waarde;

3. Rekenpunten:
Bij woningen, of andere geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd op zijden, of gevels waar in het akoestisch onderzoek geen rekenpunt is neergelegd dient de aan te houden geluidbelasting te worden afgeleid van de op die zijde, of gevel gelegen twee dichtstbijzijnde rekenpunten;

4. Vast te stellen hogere waarden:
Voor rekenpunten en locaties: zie het akoestisch rapport.

799600

Wegverkeer

Zoneplichtige weg: Groene Kruisweg				
locatie	**bestemming/ aantal**	**rekenpunt**	**rekenhoogte**	**hogere waarde in dB**
locatie A	30 woningen	A02	7,50	49
			10,50	50
		A03	1,50	49
			4,50	49
			7,50	50
			10,50	51
		A04	7,50	50
			10,50	51
		A05	1,50	49
			4,50	49
			7,50	50
			10,50	51
		A06	7,50	49
			10,50	50
Zoneplichtige weg: Slinge				
locatie P	14 woningen	P01	1,50	55
			4,50	56
			7,50	56
		P02	1,50	58
			4,50	59
			7,50	59
		P03	1,50	58
			4,50	59
			7,50	59
		P04	1,50	54
			4,50	56
			7,50	56
		P05	1,50	50
			4,50	52
			7,50	52
		P08	1,50	52
			4,50	54
			7,50	54
		P09	1,50	55
			4,50	56
			7,50	56
		P10	1,50	58
			4,50	59
			7,50	60
		P11	1,50	58
			4,50	59
			7,50	59
		P12	1,50	55
			4,50	56
			7,50	56
		P13	1,50	52
			4,50	54
			7,50	54
		P16	1,50	50
			4,50	52
			7,50	52

Zoneplichtige weg: Slinge				
locatie	**bestemming/ aantal**	**rekenpunt**	**rekenhoogte**	**hogere waarde in dB**
locatie U	72 woningen (appartementen)	U01	1,50	57
			4,50	57
			7,50	58
			10,50	57
			13,50	57
			16,50	57
			19,50	57
			22,50	57
			28,50	56
			34,50	56
		U02	1,50	59
			4,50	60
			7,50	60
			10,50	60
			13,50	60
			16,50	60
			19,50	60
			22,50	60
			28,50	59
			34,50	59
		U03	1,50	58
			4,50	59
			7,50	60
			10,50	60
			13,50	60
			16,50	59
			19,50	59
			22,50	59
			28,50	58
			34,50	58
		U04	7,50	54
			10,50	56
			13,50	56
			16,50	56
			19,50	56
			22,50	55
			28,50	55
			34,50	54
		U05	10,50	52
			13,50	53
			16,50	54
			19,50	54
			22,50	54
			28,50	54
			34,50	53
		U08	1,50	52
			4,50	54
			7,50	54
			10,50	54
			13,50	54
			16,50	54

799500

			19,50	54
			22,50	54
			28,50	54
			34,50	53
		U09	1,50	58
			4,50	59
		U10	1,50	55
			4,50	56
		U11	4,50	49
		U14	1,50	51
			4,50	52
		U15	1,50	52
			4,50	53
Zoneplichtige weg: Zuiderparkweg				
locatie	**bestemming/ aantal**	**rekenpunt**	**rekenhoogte**	**hogere waarde in dB**
locatie U	72 woningen (appartementen)	U01	34,50	49

Railverkeer

Zoneplichtige spoorweg: nr. 687 (Betuwelijn/Havenspoorlijn)				
locatie	**bestemming/ aantal**	**rekenpunt**	**rekenhoogte**	**hogere waarde in dB**
locatie A	30 woningen	A10	10,50	56
locatie B	50 woningen	B09	10,50	56
Zoneplichtige spoorweg: nr. 688 (Betuwelijn/Havenspoorlijn)				
locatie	**bestemming/ aantal**	**rekenpunt**	**rekenhoogte**	**hogere waarde in dB**
locatie Q	400 woningen 1.500 b.v.o. maatschappelijke voorzieningen	Q01	28,50	56
			34,50	58
			40,50	58
			49,50 tot 59,50	60
		Q02	49,50 tot 59,50	57
		Q09	40,50	56
			49,50 tot 59,50	57
		Q10	22,50	57
			28,50	58
			34,50	58
			40,50	59
			49,50 tot 59,50	60
		Q17	22,50	57

Zoneplichtige spoorweg: nr. 625 (Erasmusmetrolijn)				
locatie	**bestemming/ aantal**	**rekenpunt**	**rekenhoogte**	**hogere waarde in dB**
locatie Q	400 woningen 1.500 b.v.o. maatschappelijke voorzieningen	Q14	16,50	66
		Q15	1,50	68
			4,50 tot 22,50	dove gevel
		Q16	1,50	65
			4,50	67
			7,50	67
			10,50	67
			16,50 tot 22,50	67
		Q20	1,50	64
			4,50	66
			7,50	66
			10,50 tot 16,50	66
		Q21	1,50	68
			4,50 tot 16,50	dove gevel
		Q22	1,50	68
			4,50 tot 16,50	dove gevel
Locatie U	72 woningen (appartementen)	U01	7,50	56
			10,50	57
			13,50	57
			16,50	57
			19,50	57
			22,50	57
			28,50	57
			34,50	57
		U02	7,50	56
			10,50	57
			13,50	57
			16,50	57
			19,50	57
			22,50	57
			28,50	56
			34,50	56
		U03	7,50	55
			10,50	56
			13,50	56
			16,50	56
			19,50	56
			22,50	56
			28,50	56
			34,50	56

Industrie

Zoneplichtig industrieterrein: Waal/Eemhaven		
Locatie	**bestemming/ aantal**	**Hogere waarde in dB(A)***
locatie A	30 woningen	65
locatie B, noordelijk deel	50 woningen	63
Locatie B, zuidelijk deel	20 woningen	60
locatie C	40 woningen	60
locatie D	40 woningen	59
locatie E	40 woningen	58
locatie F	50 woningen	57
locatie G1	70 woningen	56
locatie G2		55
locatie H	7 woningen	54
locatie I	7 woningen	54
locatie J	15 woningen	54
locatie K	15 woningen	54
locatie L	7 woningen	54
locatie M	7 woningen	53
locatie N	15 woningen	53
locatie O	15 woningen	53
locatie P	14 woningen	54
locatie Q	400 woningen 1.500 b.v.o. maatschappelijke voorzieningen	55
locatie U	72 woningen (appartementen)	53

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

Andere wettelijke regelingen
Het onderhavige besluit betreft ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit laat onverlet dat er voor realisering van het bouwplan mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTERS EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM

DE ALGEMEEN DIRECTEUR VAN GEMEENTEWERKEN,
(voor deze)

– 3 JUNI 2010

Drs. H. van Smaalen
Directeur Bijzondere Diensten

Afschrift
Een afschrift van dit besluit wordt verzonden naar:
- ProRail
- Kamer van Koophandel

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Pendrecht 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 Achtertuin

Tuingedeelte gelegen achter de achtergevel bouwgrens en de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde hiervan tot aan de zijerfgrens.

1.6 Andere gezondheidszorggebouwen (als bedoeld in artikel 1.2 Besluit geluidhinder)

Verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven.

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

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

1.10 Bedrijven

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

1.11 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.

1.12 Beperkt kwetsbare objecten:

a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;

d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.13 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dat luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.14 Besluit geluidhinder

Het Besluit geluidhinder, zoals dat luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.15 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening zoals dat luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0599BP00559-0n01, met de bijbehorende regels.

1.18 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bouwaanduidingen

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

1.20 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.

1.21 Bouwgrens

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

1.22 Bouwlaag

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

1.23 Bouwperceel

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

1.24 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 1993, zoals deze luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 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.

1.28 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.29 Bijgebouw

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

1.30 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.

1.31 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.

1.32 Dove gevel

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

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m^2.

1.33 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.).

1.34 Gebouw

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

1.35 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.

1.36 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

1.37 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.38 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.

1.39 Horeca

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

1.40 Kap

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

1.41 Kantoren

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

1.42 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter

1.43 Kwetsbare objecten

a. woningen, met uitzondering van:
    1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
    2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.44 Laagbouw woningen

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

1.45 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.

1.46 Maatschappelijk

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

1.47 Milieudeskundige

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

1.48 Oorspronkelijke achter- resp. zijgevel

De achter- resp. zijgevel op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.49 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).

1.50 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.

1.51 Praktijkruimte

Een werkruimte, welke geen onderdeel uitmaakt van een woning.

1.52 Publieke dienstverlening

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

1.53 Rijbaan

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

1.54 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.

1.55 Souterrain

Een gebruiksruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.56 Straatmeubilair

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

1.57 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.

1.58 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.59 Water

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

1.60 Werkwoning

Een woning gecombineerd met een werkfunctie.

1.61 Wet geluidhinder

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

1.62 Wet ruimtelijke ordening

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

1.63 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.

1.64 Woningwet

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

1.65 Zijtuin

Tuingedeelte gelegen tussen de denkbeeldige lijnen getrokken in het verlengde van de voor- en achtergevel bouwgrenzen.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

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. 'Waarde - Archeologie ' , 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 ', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestane bedrijven

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

3.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

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

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Bedrijf - Gemeentewerf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. opslag- en werkterrein, met de daarbij behorende bouwwerken;
b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Medebestemming

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

4.2.3 Bebouwingsnormen

a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 3,5 meter;
b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 15.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.3 Bebouwingsnormen

a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 4 meter;
b. bouwwerken mogen niet groter zijn dan 80 m3;
c. waar een bouwvlak is aangegeven, zijn gebouwen slechts toegestaan binnen het bouwvlak.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, met de bijbehorende opslag- en administratieruimten;
b. '' Waarde - Archeologie'', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Detailhandel' 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', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. detailhandel, bedrijven (t/m categorie 2), kantoren, maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
b. woningen, op de verdiepingen;
c. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een ondergrondse parkeergarage;
d. ter plaatse van aanduiding "horeca", tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond (Krabbendijkestraat 63, 95; Plein 1953 38, 39, 51, 60; Slinge 562, 570; Sliedrechtstraat 26; Zijpe 2,8,19);
e. ter plaatse van de aanduiding "belwinkel", tevens voor belwinkel (Krabbendijkestraat 65) uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat een belwinkel niet meer is toegestaan, nadat deze vervangen is door een functie als bedoeld onder sub a. of b.;
f. ter plaatse van de aanduiding "casino", tevens voor casino (Krabbendijkehof 48 / 50);
g. ter plaatse van de aanduiding "sport", tevens voor sportschool (Plein 1953 65);
h. "Waarde - Archeologie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 1' 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 ', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

7.2.3 Bebouwingsnormen

a. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" dienen gebouwen plat te worden afgedekt;
b. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 1000 m2 b.v.o.;
c. bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m2 b.v.o.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 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;
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.

7.3.2 Toegestane bedrijven

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

7.3.3 Verbod geluidsgevoelige functies

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.3 Bebouwingsnormen

a. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" dienen gebouwen plat te worden afgedekt.
b. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 1000 m2 b.v.o.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Verbod geluidsgevoelige functies

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Gemengd - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. bedrijven (t/m categorie 2), maatschappelijke voorzieningen en kantoren, uitsluitend op de begane grond;
b. woningen, uitsluitend op de verdieping(en);
c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 3.1", tevens voor autoreparatiebedrijf inclusief spuiterij (Baarlandhof 17);
d. aan Baarlandhof 17, 21 en 51 is tevens detailhandel toegestaan;
e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden;
f. 'Waarde - Archeologie ' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 3' 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 ', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

9.2.3 Bebouwingsnormen

a. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" dienen gebouwen plat te worden afgedekt;
b. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 1000 m2 b.v.o.;
c. bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m2 b.v.o.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 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;
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.

9.3.2 Toegestane bedrijven

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

9.3.3 Verbod geluidsgevoelige functies

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

9.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 10 Gemengd - 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen op alle verdiepingen;
b. bedrijven (t/m categorie 2), maatschappelijke voorzieningen en kantoren, uitsluitend in de onderste 3 bouwlagen;
c. gebouwde parkeervoorzieningen;
d. de bij bovengenoemde functies behorende voorzieningen, alsmede ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen e.d.;
e. "Waarde - Archeologie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Medebestemming

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

10.2.3 Bebouwingsnormen

a. bedrijven (t/m categorie 2), maatschappelijke voorzieningen en kantoren mogen in totaal niet meer dan 5000 m2 b.v.o. innemen;
b. niet meer dan 72 appartementen zijn toegestaan;
c. bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen, tot een maximum van 3000 m2 b.v.o.;
d. gebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende hellingbanen, trappenhuizen, lift- en ontluchtingsschachten, zijn zowel in, onder als op het gebouw toegestaan.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 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;
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.

10.3.2 Toegestane bedrijven

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

10.3.3 Verbod geluidsgevoelige functies

Geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan.

10.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m3 (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m3.

11.2.2 Medebestemming

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

Artikel 12 Maatschappelijk - 1

12.1 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. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Bouwverbod

Binnen de veiligheidszone lpg, zoals aangegeven op de plankaart, mag het volume van het gebouw aan de Dreischorstraat 85 niet toenemen ten opzichte van het volume aanwezig op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

12.2.3 Medebestemming

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

12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeeter en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bouwverbod in lid 12.2.2 indien voldaan wordt aan de grenswaarde 10 -6 plaatsgebonden risico per jaar voor LPG, zoals vastgelegd in een herzien Besluit externe veiligeheid inrichtingen of een daarop gebaseerde herziene Regeling externe veiligheid inrichtingen.

Artikel 13 Maatschappelijk - 2

13.1 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. "Leiding - Riool" , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Medebestemming

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

13.2.3 Bebouwingsnormen

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "hoogteaccent" is, in afwijking van hetgeen vermeld is op de plankaart, een maximum bouwhoogte van 30 meter (Sommelsdijkstraat) resp. 20 meter (Sliedrechtstraat) toegestaan ten behoeve van een kerktoren.

13.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 14 Recreatie - Schoolwerktuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Schoolwerktuin ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. schoolwerktuinen met bijbehorende voorzieningen, zoals erf, parkeerterrein, waterlopen e.d.;
b. 'Waarde - Archeologie ' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Schoolwerktuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals een leslokaal, gereedschapsberging, schuilloods, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen.

14.2.2 Medebestemming

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

14.2.3 Bebouwingsnormen

a. gebouwen mogen niet hoger zijn dan 4 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 10 meter;
b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 4.

Artikel 15 Recreatie - Volkstuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volkstuinen met bijbehorende voorzieningen, zoals erf, parkeerterrein en waterlopen;
b. 'Waarde - Archeologie ' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Volkstuin ' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals tuinhuisjes met bijbehorende voorzieningen/bergingen, kweekkassen, een verenigingsgebouw, sanitaire gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, speelvoorzieningen, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen, gemalen.

15.2.2 Medebestemming

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

15.2.3 Bebouwingsnormen

a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 15;
b. een volkstuinperceel mag voor ten hoogste 20% worden bebouwd, met dien verstande dat per perceel:
    1. één tuinhuisje met een bruto oppervlak van maximaal 25 m2 mag worden gebouwd;
    2. een tuinhuisje mag worden voorzien van een (vaste) luifel met een maximale diepte van 2,4 meter;
    3. een berging met een bruto oppervlak van maximaal 5 m2 mag worden gebouwd;
    4. een kweekkas met een bruto oppervlak van maximaal 20 m2 mag worden gebouwd, met dien verstande dat indien er op een volkstuinperceel zowel een tuinhuisje als een kweekkas aanwezig is, de oppervlak van een kweekkas niet meer dan 12 m2 mag bedragen;
    5. de goothoogte van een verenigingsgebouw niet meer dan 4,5 meter mag bedragen;
    6. de hoogte van de overige gebouwen niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
    7. de afstand van een gebouw - met uitzondering van een berging of kweekkas - tot de erfscheiding c.q. de weg tenminste 2,5 meter dient te bedragen;
    8. de afstand tussen de gebouwen onderling - voor zover niet aaneengebouwd en met uitzondering van bergingen en kweekkassen - tenminste 5 meter dient te bedragen.

Artikel 16 Sport - Sport- en speelterrein

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. sportvelden en speelterreinen, met bijbehorende bebouwing en erf;
b. ter plaatse van de aanduiding "sporthal", tevens voor sporthal (Dorpslaan 428);
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementenhal", tevens voor een evenementenhal (Krabbendijkestraat 520)
d. 'Waarde - Archeologie' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 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, alsmede de gebouwen zoals bedoeld onder lid 16.1.

16.2.2 Medebestemming

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

16.2.3 Bebouwingsnormen

a. waar een bouwvlak is aangegeven, zijn gebouwen slechts toegestaan in het bouwvlak;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 15 meter;
c. de sporthal resp. evenementenhal mogen niet hoger zijn dan 10 meter; andere gebouwen niet hoger dan 4 meter.

Artikel 17 Tuin

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin;
b. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
d. aanbouwen en bijgebouwen;
e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
f. Waterstaat - Waterstaatkundige functie, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

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

a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren en gebouwde terrassen, alsmede hellingbanen en brandtrappen;
b. uitstekende delen aan gebouwen;
c. aanbouwen en bijgebouwen, uitsluitend in de achter- en zijtuin van grondgebonden woningen met de bestemming "Wonen"; resp. 'Woongebied".

17.2.2 Medebestemming

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

17.2.3 Bebouwingsnormen

a. niet meer dan 50% van het oppervlak van de achtertuin mag worden bebouwd;
b. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, (gemeten vanaf de orspronkelijke zijgevel);
c. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter (gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel);
d. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 25 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;
e. bijgebouwen mogen niet meer dan 30 m2 innemen; een bijgebouw mag niet groter zijn dan 30 m2 b.v.o;
f. een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 3 meter, gemeten vanaf maaiveld;
g. aanbouwen/bijgebouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
h. aanbouwen/bijgebouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de erfgrens aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
i. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
j. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
k. erfafscheidingen mogen niet hoger dan 2 meter worden; pergola's niet hoger dan 3 meter;

17.3 Specifieke gebruiksregels

Bijgebouwen als bedoeld in lid 17.2.1 mogen slechts worden gebruikt als berging voor huishoudelijke doeleinden en als stalling voor voertuigen.

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. 'Waarde - Archeologie ' , 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 (elk niet hoger dan 2 meter) e.d.;
b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

18.2.2 Medebestemming

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

19.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 3 meter.

19.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 20 Verkeer - Metro/sneltram

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Metro/sneltram aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ondergrondse en bovengrondse spoorbanen ten dienste van de metro/sneltram, met de bijbehorende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.;
b. ter plaatse van de aanduiding "openbaar vervoerstation", tevens voor een openbaar vervoerstation;
c. Leiding - Riool, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
d. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de voor Verkeer - Metro/sneltram bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. de in lid 20.1 sub a bedoelde spoorbanen, kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers en overige voor het functioneren van het railverkeer nodige bouwwerken;
b. een openbaar vervoerstation;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals seinpalen, overwegbomen, geluidswerende voorzieningen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen e.d.

20.2.2 Medebestemming

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

20.2.3 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 10 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 15 meter.

Artikel 21 Verkeer - Parkeergarage

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een parkeergarage, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals helllingbanen, trappenhuizen, liften e.d.;
b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

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

21.2.2 Medebestemming

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

Artikel 22 Verkeer - Spoorverkeer

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

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

a. de in lid 22.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals viaducten, bruggen en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige bouwwerken;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, geluidswerende voorzieningen e.d.

22.2.2 Medebestemming

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

22.2.3 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 10 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 15 meter.

Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied

23.1 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 "overbouwing", tevens voor een overbouwing;
h. ter plaatse van de aanduiding "kiosk", tevens voor maximaal 2 kiosken;
i. Leiding - Riool, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemde;
j. 'Waarde - Archeologie ' , voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
k. Waterstaat - Waterstaatkundige functie, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

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

a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m3, abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m3;
b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 23.1, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
c. de 2 kiosken, als bedoeld in lid 23.1 mogen tezamen niet meer dan 80 m2 innemen; de maximum bouwhoogte bedraagt 4 meter.

23.2.2 Medebestemming

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

23.3 Wijzigingsbevoegdheid

23.3.1 wro-zone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2" kunnen burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" wijzigen in de bestemmingen "Water - 1" en "Groen" ten behoeve van het verlengen van de Tiengemetensingel

23.3.2 Voorwaarden voor toepassing

Van deze bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt onder voorwaarde dat er voldoende parkeerplaatsen resteren om te kunnen voldoen aan de parkeernorm (krachtens de Bouwverordening Rotterdam 1993) voor de bebouwing gelegen aan de Tiengemetenhof.

23.3.3 Voorlopig gebruiksverbod

Gebruik overeenkomstig het wijzigingsplan, is slechts toegestaan op basis van een inwerking getreden wijzigingsplan.

23.3.4 Procedure

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen bieden burgemeester en wethouders belanghebbendende gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken.

23.3.5 Aanvullende bevoegdheid burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de nieuwe bestemming nader te detailleren door middel van regels, alsmede aanduidingen en/of verklaringen op de plankaart binnen het kader van de wijzigingsregels zoals hierboven vermeld.

Artikel 24 Verkeer - Wegverkeer

24.1 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. Leiding - Riool, voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
h. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

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

a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m3, abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m3;
b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 24.1, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

24.2.2 Medebestemming

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

Artikel 25 Water - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

25.2 Bouwregels

25.2.1 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., alsmede een podium als bedoeld in lid 25.1

25.2.2 Medebestemming

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

Artikel 26 Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, met de daarbij behorende inpandige bergingen / garageboxen;
b. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk", tevens voor maatschappelijke voorzieningen; (Ooltgensplaathof 22-23; Sommelsdijkstraat 76; Zierikzeestraat 14);
c. ter plaatse van de aanduiďing "onderdoorgang", tevens voor een onderdoorgang;
d. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een (half)ondergrondse parkeergarage;
e. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
f. "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

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

26.2.2 Medebestemming

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

26.2.3 Bebouwingsnormen

a. ter plaatse van de aanduiding "plat dak", mogen woningen slechts plat worden afgedekt;
b. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter;

26.3 Specifieke gebruiksregels

26.3.1 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;
b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 27 Wonen - 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. vrijstaande woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuin, water en ontsluitingspaden;
b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 1' 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', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

27.2.3 Bebouwingsnormen

a. het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 22, met dien verstande dat een overschrijding van dit percentage is toegestaan ten behoeve van een garage en een gebouwd terras;
b. de hiervoor genoemde garage mag niet groter zijn dan 18 m2, terwijl de goothoogte ervan niet meer mag bedragen dan 2,5 meter; een gebouwd terras mag niet groter zijn dan 40 m2.;
c. de maximum goothoogte van een woning bedraagt 4 meter;
d. een dakopbouw is slechts toegestaan, mits 2,5 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel en 2 meter terugliggend ten opzichte van de achtergevel van de woning. Tevens mag het oppervlak van de dakopbouw niet meer bedragen dan 2/3 deel van het grondoppervlak van de woning;
e. bij toepassing van een dakopbouw geldt een maximum bouwhoogte voor een woning van 7 meter;
f. de afstand tussen woningen mag niet minder dan 10 meter bedragen;
g. de afstand van een woning tot de erfscheiding met een aangrenzend bouwperceel mag niet minder dan 3 meter bedragen, terwijl deze afstand voor een garage tenminste 2,5 meter bedraagt;
h. in verband met de ligging binnen de veiligheidszone lpg, zoals aangegeven op de plankaart, mag de woning aan de Kortgenestraat 209 niet uitbreiden ten opzichte van het volume welke de woning had op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

27.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bouwverbod in lid 27.2.3 sub h., indien voldaan wordt aan de grenswaarde van 10 -6 per jaar plaatsgebonden risico terzake van LPG, zoals vastgelegd in een herzien Besluit externe veiligheid inrichtingen resp. een daarop gebaseerde herziene Regeling externe veiligheid inrichtingen.

27.4 Specifieke gebruiksregels

27.4.1 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;
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.

27.4.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen slechts worden gebruikt als berging voor huishoudelijke doeleinden, alsmede als stalling voor voertuigen.

Artikel 28 Wonen - 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. vrijstaande of geschakelde woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuin, water en ontsluitingspaden;
b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

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

28.2.3 Bebouwingsnormen

a. niet meer dan twee woningen aaneen zijn toegestaan;
b. niet meer dan twee bouwlagen zijn toegestaan;
c. woningen dienen plat te worden afgedekt.

28.3 Specifieke gebruiksregels

28.3.1 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;
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.

28.3.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen mogen slechts worden gebruikt als berging voor huishoudelijke doeleinden, alsmede als stalling voor voertuigen.

Artikel 29 Wonen - Berging

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Berging' aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. bergingen voor huishoudelijke doeleinden;
b. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Berging' 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', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

29.2.3 Bebouwingsnormen

De maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3 meter.

Artikel 30 Wonen - Bijzonder woongebouw

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
b. erf, behorende bij bovengenoemde functies;
c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
d. ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage", tevens voor een (ondergrondse) parkeergarage.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' 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', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

30.2.3 Bebouwingsnormen

a. een winkelruimte mag niet groter zijn dan 75 m2 (verkoop vloeroppervlak) per gebouw;
b. ter plaatse van de aanduiding "plat dak", mogen gebouwen slechts plat worden afgedekt.

30.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 31 Woongebied

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. laagbouw woningen, met de daarbij behorende inpandige bergingen / garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. voorzieningen ten dienste van de functie genoemd onder a. , t.w. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, openbaar nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;
c. 'Waarde - Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op de voor 'Woongebied' 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', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

31.2.3 Bebouwingsnormen

a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied A" zijn maximaal 30 woningen toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied B" geldt dat voor de locatie ten noorden van de Ossenisseweg maximaal 40 woningen zijn toegestaan, terwijl voor de locatie ten zuiden van de Ossenisseweg maximaal 20 woningen zijn toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied C" zijn maximaal 40 woningen toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied D" zijn maximaal 40 woningen toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied E" zijn maximaal 40 woningen toegestaan
f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied F" zijn maximaal 50 woningen toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied G" zijn maximaal 70 woningen toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied H" zijn maximaal 7 woningen toegestaan en/of maximaal 925 m2 maatschappelijke voorzieningen (niet geluidgevoelig) ;
i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied I" zijn maximaal 7 woningen toegestaan, als totaal voor beide vlekken tezamen met deze aanduiding;
j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied J" zijn maximaal 15 woningen toegestaan;
k. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied K" zijn maximaal 15 woningen toegestaan;
l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied L" zijn maximaal 7 woningen toegestaan
m. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied M" zijn maximaal 7 woningen toegestaan;
n. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied N" zijn maximaal 15 woningen toegestaan;
o. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied O" zijn maximaal 15 woningen toegestaan;
p. de maximum bouwhoogte voor de deelgebieden specifieke vorm van woongebied A t/m O bedraagt 11 meter;
q. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter;
r. openbaar nutsvoorzieningen - al dan niet inpandig - mogen per bestemmingsvlak niet meer dan 60 m3 innemen;

s. voor gronden welke als groen, resp. tuin, water, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in de bestemmingen "Groen", resp. "Tuin", "Water-1", "Verkeer - Verblijfsgebied" van overeenkomstige toepassing.

31.3 Specifieke gebruiksregels

31.3.1 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;
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.

31.3.2 Bijgebouwen en garageboxen

Bijgebouwen en garageboxen als bedoeld in lid 31.1 mogen slechts worden gebruikt als berging voor huishoudelijke doeleinden, alsmede als stalling voor voertuigen.

Artikel 32 Leiding - Riool

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwater persleiding, met een diameter van 900 mm.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Verbod

Op de voor "Leiding - Riool" bestemde gronden mag in afwijking van de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) op bedoelde gronden niet worden gebouwd.

32.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in lid 32.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Leiding - Riool" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

32.2.3 Toegestane bouwwerken

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

32.3 Ontheffing van de bouwregels

32.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 32.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan "Leiding - Riool", mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad. Geen ontheffing kan worden verleend voor bebouwing binnen 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn leiding - riool.

32.3.2 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan het ontheffingsbesluit, ter bescherming van het leidingbelang.

32.4 Aanlegvergunning

32.4.1 Verbod

Op de voor "Leiding - Riool" bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) 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.

32.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

32.4.3 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 32.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren ervan.

32.4.4 Advies

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

Artikel 33 Waarde - Archeologie

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie ' 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 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om bouwvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in lid 33.3.1.

33.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan bouwvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet 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.

33.3 Aanlegvergunning

33.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de hierna onder lid 33.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m2 beslaan.

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

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

33.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het aanlegvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

33.3.4 Vergunning

Aanlegvergunning wordt verleend, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

33.3.5 Rapport archeologisch deskundige

Alvorens de aanlegvergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de aanlegvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

33.3.6 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan aanlegvergunning

Aan een aanlegvergunning 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 34 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

34.1 Bestemmingsomschrijving

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

34.2 Bouwregels

Ter plaatse van de bestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) niet op bedoelde gronden worden gebouwd.

34.3 Ontheffing van de bouwregels

34.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 34.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' , mits het belang van de hoofdwatergang hierdoor niet wordt geschaad.

34.3.2 Advies

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 35 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 36 Algemene bouwregels

36.1 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

36.2 Maximum bouwhoogte

a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de plankaart;
b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

36.3 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, dient voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie resp. een hoogte van 4,5 meter voor een niet-woonfunctie te worden aangehouden.

36.4 Souterrain

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

36.5 Afdekking van gebouwen

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

36.6 Dakkapellen

Dakkapellen op schuine dakvlakken zijn toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. ingeval zij geplaatst worden op het voordakvlak of een naar de weg of het openbaar groen gekeerd dakvlak, mogen zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak, waarbij tenminste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak aangehouden dient te worden. Niet meer dan één dakkapel mag in het voordakvlak worden gerealiseerd;
b. ingeval zij geplaatst worden op een ander dakvlak dan de genoemde, geldt dat zij tenminste 0,5 meter afstand tot de zijkant van het dakvlak dienen aan te houden;
c. op een aanbouw aan een niet-gestapelde woning is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
d. in alle gevallen geldt dat de bovenzijde tenminste 0,5 meter onder de nok van het pand dient te blijven en de voorzijde tenminste 1 meter dient terug te liggen ten opzichte van de gevel.

36.7 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "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.

36.8 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 plankaart, tenzij in de regels anders is bepaald.

Artikel 37 Algemene ontheffingsregels

37.1 Ontheffing van de maximaal toegestane bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

Artikel 38 Algemene wijzigingsregels

38.1 Wijzigingsbevoegdheid

38.1.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders mogen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen :

in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" mogen worden gerealiseerd : woningen, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, met de daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, openbaar nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, groen, waterlopen en waterpartijen.

38.1.2 Voorwaarden voor toepassing

Van deze bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt onder voorwaarde dat de grondeigenaar vooraf met de gemeente Rotterdam overeengekomen is dat het betrokken gebied heringericht zal worden, met inachtneming van de hierna te noemen randvoorwaarden.

a. maximaal 400 woningen zijn toegestaan;
b. in totaal maximaal 1500 m2 b.v.o. toegestaan is ten behoeve van de functies maatschappelijke, recreatieve voorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen tezamen;
c. gebouwen voor geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder gelegen binnen een zone van 100 meter gemeten uit de buitenste spoorstaaf van de metro "Erasmuslijn", zijn slechts toegestaan, mits voorzien van een dove gevel, voor wat betreft de gevel die naar de metrolijn gekeerd is; hiervan kan worden afgeweken indien uit akoestisch onderzoek ten behoeve van het wijzigingsplan / bouwplan blijkt dat door het toepassen van maatregelen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ten gevolge van railverkeer (68 dB) niet wordt overschreden;
d. de maximum bouwhoogte bedraagt 59,5 meter in zone AA, 24,5 meter in zone BB, 17,5 meter in zone CC, welke zones zijn aangegeven op de tekening "wijzigingsgebied 1 behorende bij de regels Pendrecht", een en ander met dien verstande dat :

1. in zone AA gebouwen tenminste 22 meter afstand dienen aan te houden tot de tuingrens van de woningen aan de zuidzijde van de Abbenbroekweg resp. 38 meter afstand tot de voorgevel van de woningen aan de Burghsluissingel;
2. in zone BB gebouwen een afstand van tenminste 22 meter dient aan te houden tot de tuingrens van de woningen aan de zuidzijde van de Abbenbroekweg;
3. in zone CC gebouwen langs de Abbenbroekweg in dezelfde gevellijn dienen te staan als de bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

38.1.3 Voorlopig bouw- c.q. gebruiksverbod

Bouwen c.q. gebruik overeenkomstig het wijzigingsplan is slechts toegestaan op basis van een inwerking getreden wijzigingsplan.

38.1.4 Procedure

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen bieden burgemeester en wethouders belanghebbenden de gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken.

38.1.5 Aanvullende bevoegdheid burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de nieuwe bestemmingen nader te detailleren door middel van regels, alsmede aanduidingen en/of verklaringen op de plankaart binnen het kader van de wijzigingsregels zoals hierboven vermeld.

38.2 Wijzigingsbevoegdheid

38.2.1 wro-zone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" kunnen burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijfsgebied" wijzigen in een bestemming, waarin de volgende functies toegestaan zijn :

a. werkwoningen;
b. de bij bovengenoemde functie behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en -paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen e.d.

38.2.2 Voorwaarden voor toepassing

Van deze bevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt onder voorwaarde dat de grondeigenaar vooraf met de gemeente Rotterdam overeengekomen is dat het betrokken gebied heringericht zal worden, met inachtneming van de hierna te noemen randvoorwaarden :

a. maximaal 14 werkwoningen zijn toegestaan;
b. de maximum bouwhoogte bedraagt 11 meter, met dien verstande dat een derde bouwlaag tenminste 2 meter dient terug te liggen ten opzichte van gevel aan de Slinge-zijde.
c. Werkwoningen mogen voor te hoogste 200 m2 worden gebruikt voor de uitoefening van administratieve -, medische -, paramedische werkzaamheden, kunstatelier, alsmede voor bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, mits de woonfunctie blijft gehandhaafd met een oppervlak van tenminste 100 m2. Detailhandel is niet toegestaan, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werk-/bedrijfsactiviteiten. Zogenaamde "andere gezondheidszorggebouwen" zijn niet toegestaan.

38.2.3 Voorlopig gebruiksverbod

Gebruik overeenkomstig het wijzigingsplan, is slechts toegestaan op basis van een inwerking getreden wijzigingsplan.

38.2.4 Procedure

Alvorens een wijzigingsplan vast te stellen bieden burgemeester en wethouders belanghebbendende gelegenheid zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan aan hun college kenbaar te maken.

38.2.5 Aanvullende bevoegdheid burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de nieuwe bestemming nader te detailleren door middel van regels, alsmede aanduidingen en/of verklaringen op de plankaart binnen het kader van de wijzigingsregels zoals hierboven vermeld.

Artikel 39 Algemene procedureregels

39.1 Procedure ontheffing van bouw- en/of gebruiksregels

Alvorens ontheffing te verlenen van de bouw- en/of gebruiksregels van dit bestemmingsplan, stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken. De stukken welke betrekking hebben op het voornemen om ontheffing te verlenen, worden gedurende 2 weken ter inzage gelegd, na voorafgaande bekendmaking.

39.2 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 40 Overige regels

40.1 Geluidhinder

40.1.1 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.

40.1.2 Maximum aantal rijstroken wegen

Wegen mogen niet meer dan 2 rijstroken tellen (voorsorteerstroken en parkeerstroken niet meegeteld).

40.2 Veiligheidszone lpg

40.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone lpg", mogen in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen op resp. gebruik van de betreffende gronden, binnen bedoelde zone geen 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten' gerealiseerd worden.

40.2.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 40.2.1 indien uit nader onderzoek is gebleken dat door het nemen van maatregelen of anderszins voldaan kan worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen of andere regelingen terzake van lpg.

40.3 Vrijwaringszone - spoor 1

40.3.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - spoor 1" (metro/sneltram) mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels in bepaald, bedoelde gronden uitsluitend worden gebruikt ten dienste van gelijkvloerse kruisingen van spoorbanen met wegen, ondergrondse spoorbanen, resp. spoorbanen op viaduct ten dienste van het metro/sneltram verkeer.

40.3.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 40.3.1 voor het bouwen en gebruik overeenkomstig de in de vrijwaringszone gelegde bestemming(en) anders dan ten behoeve van de bestemming "Verkeer - Metro/sneltram", mits het belang van het metro/sneltramverkeer niet wordt geschaad.

40.3.3 Advies

Alvorens ontheffing te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de metro/sneltram beheerder. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van het metro/sneltramverkeer.

40.4 Vrijwaringszone - spoor 2

40.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - spoor 2" (spoorwegen) mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels in bepaald, bedoelde gronden uitsluitend worden gebruikt ten dienste van gelijkvloerse kruisingen van spoorbanen met wegen, ondergrondse spoorbanen, resp. spoorbanen op viaduct ten dienste van het spoorwegverkeer.

40.4.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 40.4.1 voor het bouwen en gebruik overeenkomstig de in de vrijwaringszone gelegde bestemming(en) anders dan ten behoeve van de bestemming "Verkeer - Spoorverkeer", mits het belang van het spoorwegverkeer niet wordt geschaad.

40.4.3 Advies

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 41 Overgangsrecht

41.1 Overgangsrecht bouwwerken

41.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

41.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 41.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 41.1.1 met maximaal 10 %.

41.1.3 Uizondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 41.1.1 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.

41.2 Overgangsrecht gebruik

41.2.1 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.

41.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 41.2.1, 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.

41.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 41.2.1, 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.

41.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Lid 41.2.1 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 42 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Pendrecht", gemeente .

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 1 t/m 3.1

Toelichting

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

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

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

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

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

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 2, deze zijn dan ook niet in deze lijst opgenomen. Een uitzondering is de maatbestemming aan de Baarlandhof 17 waar naast een bedrijf tot en met categorie 2 ook een autospuitinrichting (categorie 3.1) is toegestaan.

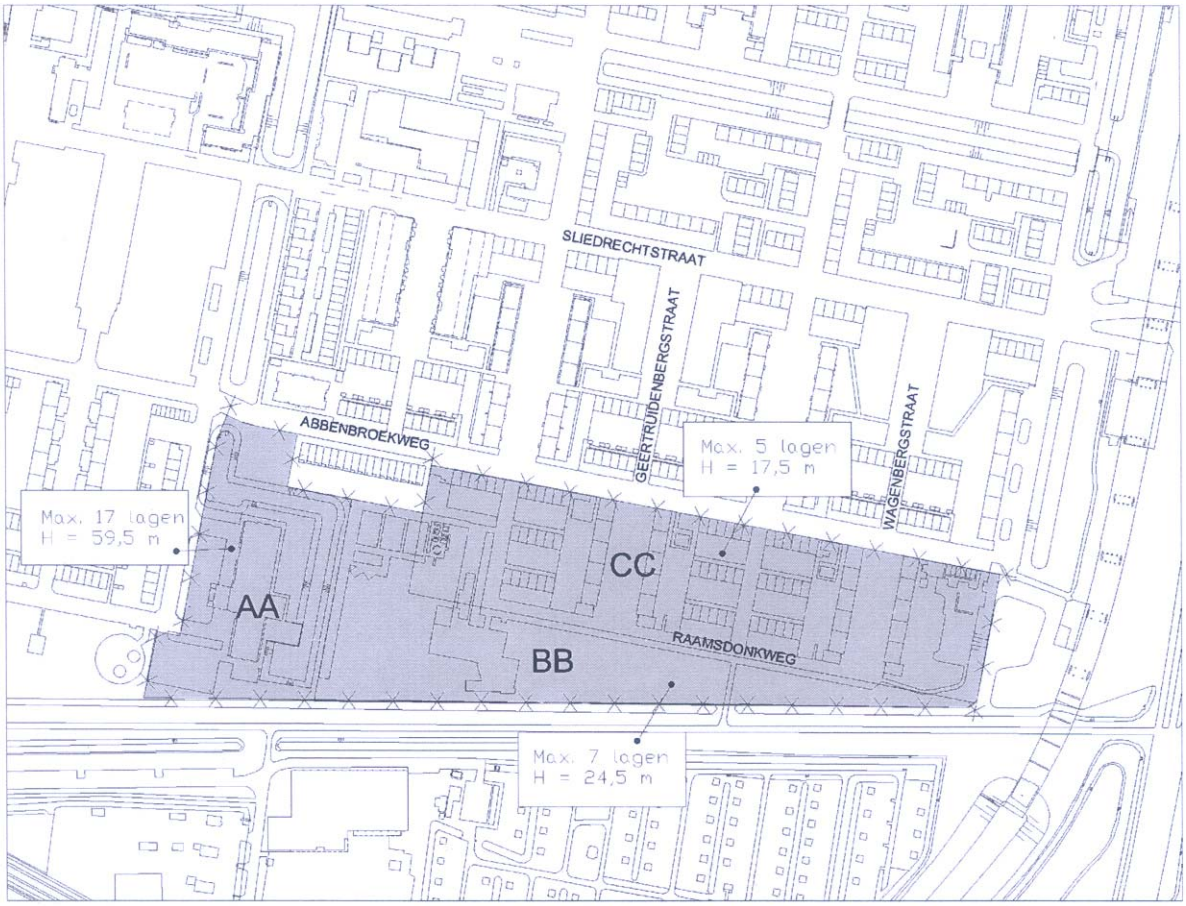
Voor dit plangebied wordt de onderstaande lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd:

SBI-code	**-**		**Omschrijving**	**cat.**
01	-		LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
0112	0		Tuinbouw:	
0112	6		- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
15	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1581	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1		- verwerkingscapaciteit < 2500 kg meel/week	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		a	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken, prod.cap. < 120.000 m³/jaar	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
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	
362			Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363			Muziekinstrumentenfabrieken	2
40	-		PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	B0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B1		- < 10 MVA	2
41	-		WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1		- < 1 MW	2
50	-		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B		Autobeklederijen	1
5020.4	C		Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5			Autowasserijen	2
51	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5121			Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2
5122			Grth in bloemen en planten	2
5125, 5131			Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5132, 5133			Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	2
5134			Grth in dranken	2

5135			Grth in tabaksproducten	2
5136			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514			Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	0		Grth in vuurwerk	
5148.7	1		- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	2
5148.7	2		- consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	2
5156			Grth in overige intermediaire goederen	2
5162			Grth in machines en apparaten	2
517			Overige grth (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	
5552			Cateringbedrijven	2
60	-		VERVOER OVER LAND	
6022			Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
64	-		POST EN TELECOMMUNICATIE	
641			Post- en koeriersdiensten	2
642	A		Telecommunicatiebedrijven	1
642	B		TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2
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-bureau's e.d.	1
74	-		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3			Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4			Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	-		MILIEUDIENSTVERLENING	
9000.3	A0		Afvalverwerkingsbedrijven:	
9000.3	A7		- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	-		OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2			Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A		Wasverzendinrichtingen	2

Bijlage 2 Tekening "wro-zone-wijzigingsgebied 1" behorende bij de regels Pendrecht



TEKENING "WIJZIGINGSGEBIED 1" BEHORENDE BIJ DE REGELS "PENDRECHT"



KENNISGEVING BESTEMMINGSPLANNEN "Oude Noorden, Golfbaan Oost-Abtspolder, Bizet-Verdilaan en Pendrecht"

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken bekend dat tegen de besluiten van de Gemeenteraad van Rotterdam tot vaststelling van de bestemmingsplannen "Oude Noorden, Golfbaan Oost-Abtspolder, Bizet- Verdilaan en Pendrecht" geen beroep c.q. een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zodat deze bestemmingsplannen met ingang van 24 september 2010 onherroepelijk zijn geworden.

Rotterdam, 20 oktober 2010 ,
Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen:

H.Goedhart,
algemeen directeur dS+V

10PR1396

Rotterdam, 18 mei 2010.

GRIFFIE R'DAM
25 MEI 2010

GEMEENTERAAD
Vergadering van
10 JUNI 2010
Doorgeleide naar Raad

GEMEENTERAAD
Vergadering van
24 JUNI 2010
AANGENOMEN

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "Pendrecht".

Aan de Gemeenteraad.

Inleiding
Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan "Pendrecht" is de wens de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen te actualiseren, terwijl het anderzijds de bedoeling is enige nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.
Het plangebied wordt (globaal bezien) omzoomd door de Oldegaarde in het noorden, de Zuiderparkweg in het oosten, het metro/sneltramtrace van de Erasmuslijn in het zuiden en de Groene Kruisweg in het westen.

Het onderhavige bestemmingsplan is deels conserverend van aard en deels voorziet *het in een herstructurering van bestaande woonbuurten. De herstructurering op basis* van dit bestemmingsplan zal voornamelijk plaatsvinden in het gebied gelegen tussen Ossenisseweg en Sliedrechtstraat, alsmede tussen de Abbenbroekweg en Sliedrechtstraat. Het betreft voornamelijk nieuwbouw van laagbouw woningen.
Aan de Slinge, ter hoogte van de Ooltgensplaatweg is een bouwplan geprojecteerd voor woningen en kantoren op de verdiepingen, alsmede in de plint maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Verder kan aan de Sommelsdijkstraat een kinderopvang worden gerealiseerd, alsmede aan de Sliedrechtstraat een bestaand medisch sociaal *centrum worden vergroot.*
Tevens bevat het plan enige wijzigingsbevoegdheden, t.w. voor woningen en andere voorzieningen voor een gebied ten zuiden van de Abbenbroekweg (wijzigingsgebied 1), alsmede een wijzigingsbevoegdheid voor doortrekking van de Tiengemetensingel (wijzigingsgebied 2), alsmede voor werkwoningen aan de Slinge, ter hoogte van de Melissantstraat (wijzigingsgebied 3).

Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening
Wij stellen u voor geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat hetzij door middel van gronduitgiften, hetzij middels een anterieure overeenkomst het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro niet noodzakelijk is en er geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk zijn.

Bewonersparticipatie
Op 12 januari 2010 heeft de deelgemeente Charlois een zogenaamde inloopbijeenkomst gehouden, waarbij belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld kennis te nemen van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Alsmede te agenderen op een nader door het presidium te bepalen tijdstip.

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Pendrecht" heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten met ingang van 18 december 2009 t/m 28 januari 2010. Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan (en de hierbij behorende bijlage) hebben de volgende stukken ter inzage gelegen:

1. Masterplan Pendrecht 2004.
2. luchtkwaliteitsonderzoek Pendrecht 27 maart 2009.
3. ecologie Pendrecht 2004.
4. akoestisch onderzoek Pendrecht 30 juli 2009
5. externe veiligheid onderzoek Pendrecht 2 april 2009.
6. milieuadvies water Pendrecht 24 januari 2007.
7. flora en fauna onderzoek Pendrecht 9 juni 2004.
8. ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft niet geleid tot de indiening van zienswijzen.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

A 1
Op de plankaart is de wijzigingsbevoegdheid wro-zone wijzigingsgebied - 3 te krap getekend. De bedoeling is dat deze zone tevens omvat de aangrenzende parkeerstrook met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" aan de Melissantstraat.
Voorgesteld wordt de plankaart aldus aan te passen.

A 2
Gebleken is dat een doorgaande groenstrook getekend is ten noorden van de flat aan de Ooltgensplaatweg. In werkelijkheid is er een verbinding tussen de parkeerstrook langs de flat en het parkeerterrein ten noorden ervan.
Voorgesteld wordt op de plankaart de groenbestemming te vervangen door de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied voor zover dit nodig is om bedoelde verbinding in stand te houden.

A 3
In de regels (artikel 23.1 sub h.) is vermeld dat in de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" ter plaatse van de aanduiding "kiosk", maximaal 2 kiosken zijn toegestaan.
Bedoelde aanduiding is abusievelijk niet op de plankaart gezet, zodat voorgesteld wordt deze alsnog op te nemen aan de zuidzijde van het metrostation Slinge in genoemde bestemming.

A 4
Het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam heeft onlangs opdracht gegeven om het parkeerterrein te vergroten achter de evenementenhal "de Schalmij" aan de Krabbendijkestraat 520.
Voorgesteld wordt bestemming "Verkeer- Erf" op de plankaart navenant te vergroten.

A 5
In verband met een gewijzigde redactie van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het wenselijk uit de procedurebepalingen van de wijzigingsbevoegdheden die opgenomen zijn in de regels van dit plan te schrappen de zinsnede: "door toepassing van het terzake

bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening."
Voorgesteld wordt deze zinsnede derhalve te schrappen uit artikel 23.3.4, alsmede uit de artikelen 38.1.4 en 38.2.4.

A 6
Op de plankaart is door middel van de aanduiding "sporthal" in het bestemmingvlak Gemengd – 2 aan het Plein 1953 aangegeven dat ter plaatse een sporthal is toegestaan. Dit blijkt evenwel onjuist, omdat er geen sporthal is en er evenmin een sporthal komt, zodat voorgesteld wordt deze aanduiding aldaar te schrappen.

A 7
Voorgesteld wordt op de renvooi van de plankaart bij de functieaanduidingen "kiosk toegestaan" en "sporthal toegestaan", het woord "toegestaan" te schrappen, als zijnde overbodig en in strijd met de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008.

A 8
Het resultaat van het akoestisch onderzoek industrielawaai blijkt onjuist te zijn geïnterpreteerd. De situatie in het westelijk deel van het plangebied is minder belast door industrielawaai dan gedacht. Het meest westelijke gedeelte van de vlek met de bestemming Woongebied , nader aangeduid met de letter A, valt binnen de 60 dB (A) contour.
In verband hiermede kan de 65 dB(A) contour van de plankaart en het renvooi van de plankaart verwijderd worden, evenals de aanduiding "Milieuzone – geluidgevoelige functie" die binnen deze contour getekend was.
Tevens dient in artikel 31.2.3 sub q. het voorschrift om een dove gevel toe te passen geschrapt te worden. In samenhang hiermede dient tevens de ontheffingsbepaling artikel 31.3 geschrapt te worden.
Voorgesteld wordt de plankaart, regels en toelichting aldus aan te passen.

A 9
Gebleken is dat de nummering van enige bestemmingen op het renvooi van de plankaart niet overeenkomt met de nummering van de planregels.
Voorgesteld wordt dit te herstellen door op het renvooi van de plankaart bij de bestemming Wonen-1 te verwijzen naar artikel 27, bij Wonen-2 naar artikel 28, bij Wonen-Berging naar artikel 29 en bij Wonen – Bijzonder Woongebouw naar artikel 30.
Tevens blijkt dat de ontheffingsbepaling in artikel 26.3 geschrapt kan worden; deze bepaling is overbodig.

A 10
Het voornemen bestaat medewerking te verlenen aan een bouwplan voor een vrijstaande woning aan de Dorpslaan 427, na sloop van de bestaande woning.
De vlek met de bestemming "Wonen" (W.2) dient hiertoe vergroot te worden aan de zuidzijde, ten koste van de bestemmingen "Verkeer-Erf" en "Tuin".
Voorgesteld wordt de plankaart aldus aan te passen.

A 11
Teneinde de planregels in overeenstemming te brengen met het Besluit hogere waarden geluid is het noodzakelijk het maximum toegelaten aantal woningen per locatie met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied B" vast te leggen.
Hiertoe dient de tekst van artikel 31.2.3 sub b. van het ontwerpbestemmingsplan als volgt herschreven te worden :
"b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van woongebied B" geldt dat voor de locatie ten noorden van de Ossenisseweg maximaal 40 woningen zijn toegestaan,

terwijl voor de locatie ten zuiden van de Ossenisseweg maximaal 20 woningen zijn toegestaan;
Voorgesteld wordt de planregels aldus aan te passen.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor:

I. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Pendrecht" aan te passen op de wijze zoals in het voorstel is aangegeven, om de daarbij genoemde redenen;
II. het bestemmingsplan "Pendrecht" vast te stellen, met inachtneming van de onder punt I bedoelde aanpassingen;
III. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, om redenen genoemd in ons voorstel.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij dat dit te nemen raadsbesluit onderwerp van een referendum kan zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

A. Littooij, l.s. L.M.M. Bolsius, l.b.

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2010; (raadsvoorstel nr. 10/2130);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Pendrecht" met ingang van 18 december 2009 t/m 28 januari 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding van de ter inzage legging geen zienswijzen zijn ingediend;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen die voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, om redenen genoemd in het voorstel van het college;

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

Besluit:

I. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Pendrecht" aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
II. het bestemmingsplan "Pendrecht" vast te stellen met inachtneming van de onder punt I bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting;
III. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,

J.G.A. Paans A. Aboutaleb

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2010; (raadsvoorstel nr. 10/2130);

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Pendrecht" met ingang van 18 december 2009 t/m 28 januari 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding van de ter inzage legging geen zienswijzen zijn ingediend;

dat hij de door het college voorgestelde aanpassingen die voortvloeien uit de ambtshalve voorstellen, inclusief de motivering daarvan, tot de zijne maakt;

dat geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld behoeft te worden, om redenen genoemd in het voorstel van het college;

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

Besluit:

I. het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Pendrecht" aan te passen op de wijze zoals aangegeven in het voorstel van het college, om de daarbij genoemde redenen;
II. het bestemmingsplan "Pendrecht" vast te stellen met inachtneming van de onder punt I bedoelde aanpassingen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, regels en toelichting;
III. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 en 29 juni 2010.

De griffier,

De voorzitter,