

Kop van Zuid

Ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Bouw- en Woningtoezicht, Bureau Bestemmingsplannen

datum: 1 april 2021
Vastgesteld d.d.:

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Gekozen planopzet	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Samenvatting	7
Hoofdstuk2	Beleid	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk3	Beschrijving van het plangebied	27
3.1	Archeologie	27
3.2	Stadsgezichten en Monumenten	28
3.3	Stand van zaken ontwikkeling Wilhelminapier	30
3.4	Stand van zaken ontwikkeling Zuidkade	31
3.5	Stand van zaken ontwikkeling Rijnhaven	32
Hoofdstuk4	Planbeschrijving	34
4.1	Inleiding	34
4.2	Opzet van het plan	34
4.3	Ontwikkelingen	34
4.4	Juridische planbeschrijving	39
Hoofdstuk5	Water	46
5.1	Beleidskader	46
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	47
5.3	Huidige watersysteem	47
5.4	De wateropgave	49
Hoofdstuk6	Milieu	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Milieu effect rapportage	51
6.3	Milieuzonering	52
6.4	Geluid	53
6.5	Luchtkwaliteit	61
6.6	Geur	63
6.7	Stikstof	64

6.8	Bodem	65
6.9	Externe veiligheid	65
6.10	Natuur	68
Hoofdstuk7	Handhaving	70
Hoofdstuk8	Financiële uitvoerbaarheid	71
Hoofdstuk9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	72
9.1	GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM	72
9.2	WSHD, Waterschap Hollandse Delta	74
9.3	VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	74
9.4	DCMR, Milieudienst Rijnmond	76
9.5	TenneT, beheerder hoogspanningsnet	76
9.6	LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland	76
9.7	NGU, N.V. Nederlandse Gasunie	77
9.8	Participatie en informatie	77
Regels		79
Hoofdstuk1	INLEIDENDEREGELS	80
Artikel 1	Begrippen	80
Artikel 2	wijze van meten	88
Hoofdstuk2	BESTEMMINGSREGELS	89
Artikel 3	Centrum - 1	89
Artikel 4	Centrum - 2	91
Artikel 5	Centrum - 3	93
Artikel 6	Centrum - 4	95
Artikel 7	Centrum - 5	97
Artikel 8	Cultuur en ontspanning	99
Artikel 9	Groen	100
Artikel 10	Horeca - Hotel	101
Artikel 11	Verkeer - Metro/sneltram	102
Artikel 12	Verkeer - Verblijfsgebied	103
Artikel 13	Verkeer - Wegverkeer	104
Artikel 14	Water - 1	105
Artikel 15	Water - 2	106
Artikel 16	Waarde - Archeologie 1	107
Artikel 17	Waarde - Archeologie 2	109
Artikel 18	Waarde - Cultuurhistorie 2	111
Hoofdstuk3	ALGEMENEREGELS	112
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	112
Artikel 20	Algemene bouwregels	113

Artikel 21	Algemene gebruiksregels	114
Artikel 22	Algemene aanduidingsregels	115
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	116
Artikel 24	Overige regels	117
Hoofdstuk4	OVERGANGS-EN SLOTREGELS	118
Artikel 25	Overgangsrecht	118
Artikel 26	Slotregel	119

Bijlagen

Bijlage 1	Wateradvies april 2020
Bijlage 2	M.e.r.-beoordelingsbesluit 20210330
Bijlage 3	Akoestischonderzoek Kop van Zuid 20210319
Bijlage 4	Hogere Waarden
Bijlage 5	Onderzoek Luchtkwaliteit 20210216
Bijlage 6	StikstofVoortoets v.06 20210304
Bijlage 7	Notitie aspect Geur 20210203
Bijlage 8	Onderzoek Externe Veiligheid 20210203
Bijlage 9	Flora- en Faunatoets 20190816
Bijlagen	
Bijlage 1	Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Lijst bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2
Bijlage 3	Beleidskader hoog-risicobiologische laboratoria Rotterdam - Rijnmond

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het nu geldende bestemmingsplan is niet meer actueel. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het Meerjarenprogramma ter actualisering van bestemmingsplannen. Het plangebied Kop van Zuid ligt op de linkeroever van de Nieuwe Maas in gebied Feijenoord.

Het plangebied kent de deelgebieden Wilhelminapier en Zuidkade en omvat tevens delen van de Koningshaven, Spoorweghaven en de Nieuwe Maas. De Rijnhaven wordt buiten het bestemmingsplan gehouden, omdat op korte termijn voor dat gebied een eigen plan wordt opgesteld.

Het plangebied is met de Rijnhavenbrug en Erasmusbrug verbonden aan Katendrecht en het stadscentrum. De spoorweghavenbrug en de Lodewijk Pincoffsweg vormen de verbindingen met de Kop van Feijenoord.



Globale ligging van het plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan geeft de actuele kaders aan voor de gewenste ruimtelijke situatie en de mogelijke ontwikkelingen. Het dient daarmee als wettelijk kader voor bouwen en gebruiken van het gebied.

1.2 Gekozen planopzet

De Kop van Zuid is anno 2020 een prominente beeldbepalende plek in de stad. Noord en zuid zijn met de aanleg van de Erasmusbrug (1996) en de transformatie van het oude havengebied tot gemengd stedelijk gebied aan elkaar gesmeed.

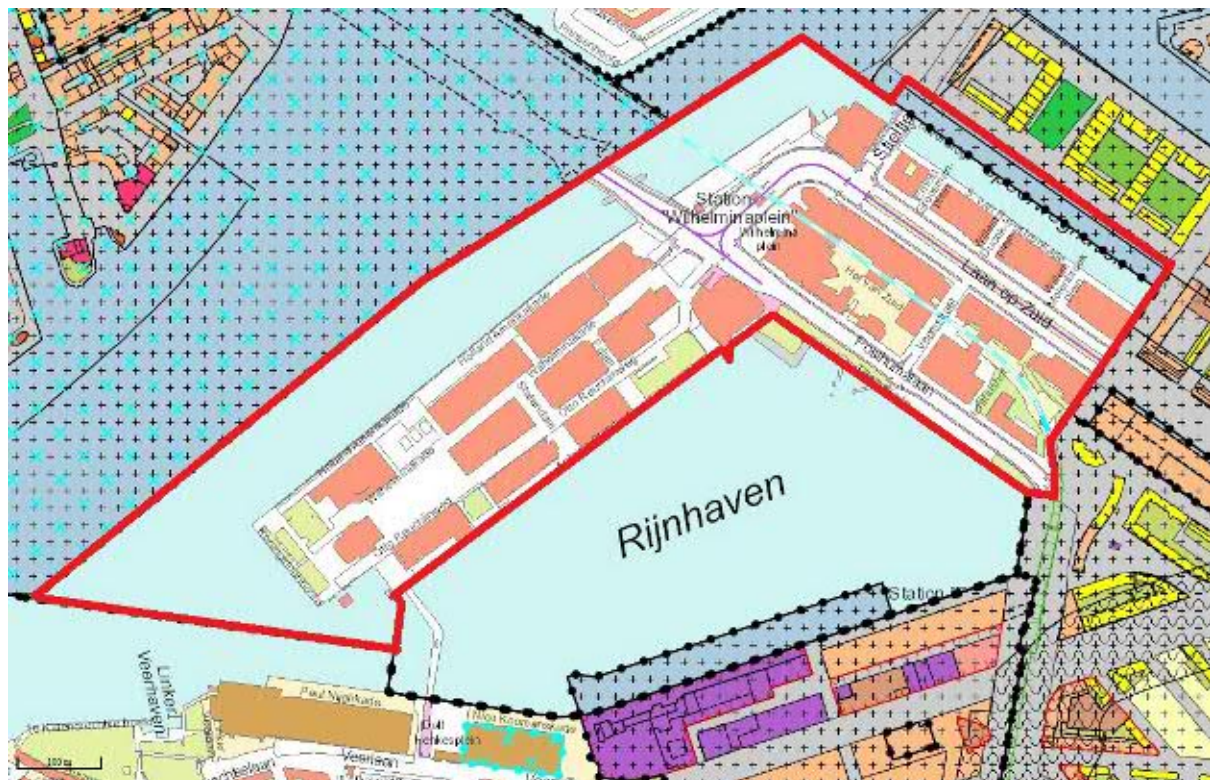
Op basis van de uitwerking van het stedenbouwkundig masterplan Wilhelminapier uit 1994 is een aantal

markante gebouwen verzezen en hebben enkele oude havengebouwen een publieks- en gedeeltelijk woonfunctie gekregen. Verder heeft ook de inrichting van de buitenruimte in sterke mate bijgedragen aan het nieuwe gezicht van het gebied.

Van het gewenste programma is anno 2020 een belangrijk deel gerealiseerd of in uitvoering genomen. De ruimtelijke context van het gebied is daardoor sterk veranderd. Het vigerende globale bestemmingsplan is gebaseerd op genoemde stedenbouwkundig masterplan en heeft de ontwikkelingen op basis van het genoemde masterplan mogelijk gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan is een meer gedetailleerd plan, waarin de nog niet gerealiseerde ontwikkelingen een duidelijke plek krijgen en ruimtelijke kaders gegeven worden.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De grens van het plangebied ligt in de Nieuwe Maas en halverwege de Koningshaven, langs de Levi Vorstkade, Lodewijk Pincoffsweg, Tillemakade en Antoine Platekade. Het gebied omvat naast de rivier en de Spoorweghaven, de deelgebieden Wilhelminapier en Zuidkade. (Deelgebied Zuidkade is het gebied met bebouwing tussen Posthumalaan en Spoorweghaven).



In het plangebied geldt nu het bestemmingsplan:

0800 Eerste herziening Kop van Zuid	vastgesteld 19-03-2009	onherroepelijk 28-08-2009;
alsmede ter plaatse van de Spoorweghaven een gedeelte van:		
1064 Kop van Feijenoord	vastgesteld 13-10-2016	onherroepelijk 31-12-2016;
alsmede de Parapluherzieningen:		
1077 Terrassen	vastgesteld 11-11-2014	onherroepelijk 25-04-2015;
1097 Parkeernorming Rotterdam	vastgesteld 14-12-2017	onherroepelijk 31-03-2018;
1104 Biologische Veiligheid	vastgesteld 14-06-2018	onherroepelijk 18-08-2018.

Het bestemmingsplan uit 2009 biedt op veel locaties ruimte voor ontwikkeling. Anno 2020 zijn drie

locaties op de Wilhelminapier en één aan de Veemstraat nog onbebouwd. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte in het gebied (in het bijzonder de Wilhelminapier) voorziet het bestemmingsplan uit 2009 in de mogelijkheid om onder de kade aan de Rijnhaven, langs de Posthumalaan een parkeergarage te bouwen. De kade zelf dient daarvoor verbreed te worden en ruimte te bieden voor realisatie van een publiek park en watergerelateerde recreatieve publieksfuncties, zoals bijvoorbeeld een duikcentrum.

1.4 Samenvatting

Het bestemmingsplan Kop van Zuid gaat over de Wilhelminapier, de Spoorweghaven en de Zuidkade. Na de aanleg van de Erasmusbrug (1996) en de transformatie van het oude havengebied tot gemengd stedelijk gebied zijn noord en zuid met de Kop van Zuid aan elkaar gesmeed. Voor de Rijnhaven wordt een apart plan opgesteld.

Als uitwerking van het stedenbouwkundig masterplan Wilhelminapier uit 1994 is een aantal opvallende gebouwen verzezen en hebben enkele oude havengebouwen een publieks- of gedeeltelijk woonfunctie gekregen. Verder draagt de inrichting van de buitenruimte in sterke mate bij aan het nieuwe gezicht van het gebied. Een belangrijk deel van het gewenste programma is anno 2020 gerealiseerd of in uitvoering.

Nu komt een gedetailleerd bestemmingsplan in de plaats van het globale eindplan van weleer. In het nieuwe plan krijgen de resterende ontwikkelingen een duidelijke plek. Die ontwikkelingen gaan over de locatie Baltimore aan de Wilhelminakade, locatie Chicago naast hotel New York, locatie Philadelphia en Havana naast het Luxor-theater en locatie Veemstraat (Wilhelminahof). Tevens verwachten we in de Spoorweghaven een uitbreiding van de jachthaven.

De Rijnhaven gaat waarschijnlijk sterk veranderen. Demping van een deel van de haven is in het plan van 2009 al toegestaan, net als een toename van het recreatieve gebruik. Plannen voor de Rijnhaven zijn nog vol in ontwikkeling. Invulling van de ambitie met een stevig bouwprogramma is niet geregeld en blijft ook buiten het nieuwe bestemmingsplan Kop van Zuid. Daar is een aparte procedure voor noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van het Rijk gewijzigd. Structuurvisies zullen voortaan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid aangeven en de nationale belangen die met dat beleid worden behartigd proberen veilig te stellen. Ter verwezenlijking daarvan heeft het Rijk de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden. Het Rijk kan een bestemmingsplan opstellen, een zogenaamd rijksinpassingsplan. Daarnaast zijn er instrumenten die uitvoering van het rijksbeleid kunnen verzekeren zoals de bevoegdheid tot het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur (amvb) en het opleggen van aanwijzingen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in werking getreden en geeft de rijksbelangen weer die doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vastgesteld op 13 maart 2012

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst in vijf programmalijnen uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. In de beleidsnota schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Het programma Erfgoed en Ruimte wordt met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet in (naar verwachting) 2019.

De komende jaren werkt de Rijksdienst aan drie programmalijnen:

- Water en erfgoed
- Landschap: transformatie van het landelijk gebied
- Transformatie in de stad en in krimpgebieden

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 5 juni 2014

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling van nationaal ruimtelijk beleid. Het besluit bevat regels die doorwerken op gemeentelijk niveau, en dus relevant zijn voor bestemmingsplannen. Voorbeelden van zaken die geregeld zijn in het Barro zijn rijksvaarwegen, hoofdwegen, het 380 kV-netwerk en buisleidingen van nationaal belang.

2.1.3.1 Relevant beleid voor het plangebied

Net als de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kenmerkt het Barro zich tot een hoog abstractieniveau en is het beleid alleen aan de orde op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust) of bij specifieke projecten (zoals het project 'Randstad 380 kV'). Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook geen grootschalige ontwikkelingen die opgenomen zijn in het Barro. Om die reden bevat het Barro geen concreet beleid voor het plangebied.

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

In werking getreden op 1 oktober 2012, gewijzigd per 1 juli 2017

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder.

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Wanneer deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet gemotiveerd worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

2.1.4.1 Toetsing

Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk: de realisatie van stedelijke functies zoals woningbouw, hotel en kantoren op de Wilhelminapier en aan de Veemstraat en uitbreiding van de jachthaven in de Spoorweghaven.

Woningbouw

De nieuwe woningbouw voorziet in een duidelijke behoefte. Deze afspraken zijn ook opgenomen in de door regiogemeenten van de toenmalige Stadsregio Rotterdam opgestelde woonvisie 'Dat spreken we af! - Woningmarktstrategie Regio Rotterdam 2014-2020' (vastgesteld op 12 februari 2014 door de stadsregio Rotterdam), opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. In april 2014 is deze woonvisie aanvaard door de provincie en daarmee als regionale woonvisie te beschouwen. Uit de woonvisie blijkt dat er een substantiële behoefte is aan nieuwe woningen in de stad en regio: het gaat om 28.000 nieuwe woningen tot 2020. Daardoor zijn de planologische mogelijkheden voor nieuwe woningen in overeenstemming met de ladder.

Kantoren

Voor wat betreft kantoren hebben de regiogemeenten de kantorenvisie "Agenda Kantoren MRDH 2015-2025" opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. Deze Kantorenvisie is als regionale kantorenvisie te beschouwen en in april 2016 aanvaard door de provincie. De kantorenlocaties die in deze regionale kantorenvisie staan vermeld voldoen op basis van de Omgevingsverordening aan het onderdeel verantwoording van de behoefte en de regionale afstemming daarvan.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Algemeen

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, onderdeel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

De Omgevingsvisie omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De ambities geven vorm aan de volgende provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit':

1. Landschap en cultuurhistorie
Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.
2. Gezondheid en veiligheid
Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder
3. Natuur en recreatie
Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren.
4. Ruimte en verstedelijking
Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
5. Wonen
Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.
6. Bodem en ondergrond
Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.
7. Cultuurparticipatie en bibliotheken
Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.
8. Klimaatadaptatie

Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen.

9. Zoetwater en drinkwater

Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater.

10. Bereikbaarheid

Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders.

11. Regionale economie

Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie.

12. Energievoorziening

Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

2.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten op 20 februari 2019 en per 1 april 2019 in werking.

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het provinciale omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

2.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten op 20 februari 2019 en per 1 april 2019 in werking.

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Hierin is de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Als sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan dient de toetsing aan de Ladder plaats te vinden (Artikel 3.1.6 van het Bro). Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen relevant .

- Het plan biedt ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen)
- kantoren
- detailhandel
- veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas
- buitendijks bouwen
- archeologie en Romeinse limes

Woningbouw

De regiogemeenten hebben de woonvisie "Dat spreken we af! - Woningmarktstrategie Regio Rotterdam 2014-2020" (vastgesteld op 12 februari 2014 door de stadsregio Rotterdam) opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. Deze Woonvisie is als regionale woonvisie te beschouwen en in april 2014 aanvaard door de provincie. Plannen die overeenstemmen met de nota "Dat spreken we af" voldoen op basis van de Omgevingsverordening aan het onderdeel verantwoording van de behoefte en regionale afstemming daarvan voor wonen uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Kantoren

De regiogemeenten hebben de "MRDH, Strategie Werklocaties 2019-2030" opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. De Strategie geldt als kantorenvisie en is in juni 2019 aanvaard door de provincie. Daarmee vormt dit een kader voor bestemmingsplannen. Als bestemmingsplannen passen binnen het kader, dan voldoen ze aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (voor de onderdelen behoefte aan nieuwe kantoren en regionale afstemming) en aan de toegestane locaties zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening. De provinciale aanvaarding geldt tot 1 juli 2024.

De komende jaren zal de provincie met de regiogemeenten samen de ontwikkelingen monitoren en waar nodig afspraken maken over eventuele actualisering van de bij de visie behorende planlijst. In de planlijst van de "MRDH, Strategie Werklocaties 2019-2030" is voor Kop van Zuid een plancapaciteit opgenomen van 10.325 m². Dit is de capaciteit inclusief Rijnhaven.

Detailhandel

Artikel 6.13 van de Omgevingsverordening is een aanvulling voor de Ladder. De detailhandelsstructuur voor reguliere detailhandel is beschreven in het Programma ruimte. Daarin is onderscheid gemaakt in "te ontwikkelen centra", "te optimaliseren centra" en "overige centra". Voor alle winkelgebieden geldt daarom dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking. Nieuwe detailhandel dient primair gevestigd te worden wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. Deze winkelconcentraties zijn benoemd en gecategoriseerd in het Programma ruimte als te ontwikkelen centra (Rotterdam Centrum, Alexandrium I en Zuidplein), te optimaliseren centra (Keizerswaard, Hoogvliet) en de overige centra (herstructurering of groei onder voorwaarden (leefbaarheid, bevolkingsgroei, saldering)). Een overig centrum: geen groei, dus herstructurering (facelift, herprofilering of functieverandering) met aandacht voor de leefbaarheid van kleine kernen en buurten.

Antwoorden op overige vragen van de provincie

- Er wordt geen gebruik gemaakt van een ontheffing van de provincie.
- Er zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
- Het plan bevat ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het plan ligt in bestaand stads- en dorpsgebied.
- Het plan voldoet aan artikel 6.9 "Ruimtelijke kwaliteit" van de Omgevingsverordening.
- Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats binnen beschermingscategorie 1 of 2 (zie Artikel 6.9. Omgevingsverordening).
- Er is sprake van inpassen.
- De ruimtelijke kwaliteit blijft per saldo gelijk.
- Er worden geen aanvullende ruimtelijke maatregelen getroffen.
- Er is geen beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in het plan.
- Door de ruimtelijke ontwikkeling worden geen wezenlijke kenmerken en waarden significant

aangetast (van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad of karakteristieke landschapselementen).

- Het groepsrisico rond inrichtingen, buisleidingen, transportassen en luchthavenactiviteiten neemt niet toe als gevolg van de stedelijke ontwikkeling. De berekende waarde voor het groepsrisico ligt niet boven de oriëntatiewaarde.

2.3 Gemeentelijk beleid

Algemeen

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

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

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

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

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

Sinds de vaststelling van de Stadsvisie in 2007 wordt door vele partijen intensief gewerkt aan het aantrekkelijker maken van Rotterdam als woonstad en het versterken van de economie. In de Stadsvisie zijn 13 gebiedsontwikkelingen aangewezen - de VIP-gebieden - die het belangrijkst zijn voor de realisatie van beide doelen. Met de Kaart van de Stad in 2016 zien we dat daarvan veel is gedaan. In het Kader Stedelijke Ontwikkeling zijn daarom drie prioritaire gebieden aangewezen waar op de focus van de gemeente ligt: de binnenstad, stadshavens en Zuid.

Toekomstverkenning

De Kaart van de Stad vormt een toekomstverkenning van de (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelkansen op de lange termijn. Rotterdam wil dat de positieve beweging die is ingezet vastgehouden. De Kaart van de Stad is geen nieuw kader of nieuwe visie, maar een open uitnodiging aan iedereen om mee te denken over toekomstige ontwikkelmogelijkheden.

De overgang die Rotterdam de afgelopen decennia heeft doorgemaakt, laten we zien in zes Rotterdamse Verhalen. Met partijen van binnen en buiten de stad hebben we de trends en ontwikkelingen onderzocht op hun ruimtelijke betekenis. Dat is weergegeven in de vier themakaarten. Daarna is verkend wat de nieuwe ontwikkelkansen en mogelijkheden van de toekomst zijn. Dit wordt gepresenteerd in de Kaart van de Stad.

2.3.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld.

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

- de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
- te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
- woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

- een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad;
- ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en
- energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.

De basis op orde houden door:

- het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
- betaalbaarheidproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. De Woonvisie is een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

2.3.3 Hoogbouwvisie 2019

Vastgesteld door de Rotterdamse gemeenteraad op 12 december 2019

De vastgestelde Hoogbouwvisie 2019 vormt een herijking van het oude hoogbouwbeleid en geldt voor alle nieuwe hoogbouwinitiatieven. In de herziening blijft de Binnenstad belangrijk als plek voor nieuwe hoogbouw, maar wordt aangevuld met gebieden die invulling kunnen geven aan de verstedelijkingsopgave én ook een knooppunt van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) hebben. Er is sprake van hoogbouw als een gebouw hoger is dan 70 meter.

In Rotterdam kan een lijn worden getrokken die vanaf het Hofplein via de Coolsingel eindigt op het Wilhelminaplein. Dit is de ruggengraat van de Rotterdamse hoogbouw, waar de diverse deelgebieden op aansluiten, de zogenoemde hoogbouw-as. Aan deze as grenzen de locaties waar een concentratie van hoogbouw aanwezig is: het Centraal District Rotterdam, Het Wijnhaveneiland en de Kop van Zuid. Voor de binnenstad wordt een maximum hoogte van circa 250 meter gesteld langs de stadsas. Vanuit de stadsas loopt de hoogbouw in de binnenstad af naar 70 meter richting de grenzen van de hoogbouwzone. De grens, die in hoofdlijnen de afbakening is voor het hoogbouwbeleid, is de brandgrens. De binnenstad ontwikkelt zich verder en wordt groter. Hierdoor zijn er plekken die vanuit de ontwikkelingen rondom deze plek en hun positie ten opzichte van OV toegevoegd worden aan de hoogbouwzone van de binnenstad. Het gaat dan om de gebiedsontwikkeling Pompenburg en de omgeving Rijnhaven.

De grootschalige ontwikkelingen en woningbouwopgave in Rotterdam bieden een kans om ook op andere plekken dan de binnenstad hoogbouw te overwegen. Het bijplaatsen van hoogbouw zorgt voor toevoeging van een groot aantal woningen, nieuwe werkplekken en voorzieningen. Het is van belang dat er goede en nabijgelegen OV-verbindingen zijn. Gebieden die hieraan voldoen zijn Feyenoord City, Hart van Zuid en Alexanderknoop. Ook voor deze gebieden gelden dezelfde uitgangspunten die in de binnenstad gelden voor hoogbouw. Het enige verschil is dat voor deze gebieden waar hoogbouw

mogelijk wordt gemaakt de maximale hoogte 150 meter is.

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

De gemeente heeft gebieden en plekken aangewezen die representatief zijn voor de binnenstad of zich kenmerken door een hoge mate van gebruik. Op deze locaties gelden specifieke regels t.a.v. het klimaat (schaduw en wind). Tevens worden specifieke volume- en slankheidseisen gesteld. De onderbouw van een toren moet de hele bouwkvavel omvatten. De hoogte van de onderbouw hangt af van de zogenoemde Rotterdamse laag. Deze Rotterdamse laag kan per gebied verschillen en is de gemiddelde bebouwingshoogte in een gebied, meestal tussen de 15 en 25 meter. Daarnaast worden er eisen gesteld aan de maximale vloeroppervlaktes.

Aanvullende eisen ten aanzien van daklandschappen en terrassen, parkeren en mobiliteit, duurzaamheid en vergunningenbeleid dragen verder bij aan kwalitatieve hoogbouw in de stad. Ook is aandacht voor duurzaamheid (energie en klimaat, groen, multifunctionele daken).

Binnen hoogbouw is het, naast de sociale aspecten zoals ontmoeting en bestrijding van eenzaamheid, ook wenselijk dat er gedifferentieerd wordt qua doelgroepen, woninggrootte en prijssegment. Per project zal worden bekeken wat wenselijk is in relatie tot het gebied waarin deze hoogbouw staat.

Bezonning

In de binnenstad zijn in totaal dertig plekken aangewezen als sunspot of representatieve ruimte. Voor de ontwikkeling van de Rijnhaven zal op het moment van het vaststellen van het masterplan een uitspraak volgen over de toevoeging van sunspots en/of representatieve ruimtes in dit gebied.

2.3.4 Binnenstad als City Lounge, binnenstadplan 2008-2020

Vastgesteld op 4 december 2008 door de Rotterdamse gemeenteraad

De verdere ontwikkeling van de binnenstad staat centraal in het stedelijk beleid van Rotterdam. De verdichting die in de jaren tachtig is ingezet, zet versneld en versterkt door. Als belangrijke taak van de gemeente in de verdere ontwikkeling van de binnenstad zien wij dan ook het stimuleren van initiatieven met kwaliteit. Dat is nodig voor een succesvolle ontplooiing van de binnenstad.

De tien belangrijkste punten om tot een city lounge te komen:

1. Verder verdichten van de binnenstad voor meer stedelijkheid, door de bouw van 5000 woningen voor 2015, en realisering van meer en betere commerciële en publieke voorzieningen.
2. Transformeren van de buitenruimte tot visitekaartje van de stad, door de buitenruimte in het hart van de binnenstad op hoog niveau in te richten en te beheren.
3. Creëren van een nieuwe balans tussen auto, fietser en voetganger in het verkeersbeleid; concentreren van parkeeraccommodatie voor bezoekers aan de rand, waardoor in het hart van de binnenstad meer ruimte komt voor de voetganger.
4. Realiseren van een beter leefmilieu en een betere leefbaarheid in de stad, door schonere lucht, minder herrie, en meer en beter groen.
5. Aanscherpen van hoogbouwbeleid in het licht van de nieuwe vereisten, ter verbetering van het comfort en de beleving op straatniveau.
6. Inzetten van cultuurhistorisch erfgoed, de monumenten en de architectuur, als kansen bij (her)ontwikkeling.
7. Verbeteren van publieke gebruiksmogelijkheden van de rivierstad, door faciliteren van particulier initiatief; voor de lange termijn na 2015 onderzoeken van mogelijkheden voor ingrijpendere ontwikkelingen, bijvoorbeeld tunnelaanleg Boompjes
8. Concentreren van nieuwe centrumstedelijke culturele voorzieningen in het centrumgebied in het algemeen en de focusgebieden in het bijzonder.
9. Stimuleren van concentratie van nieuwbouwkantoren in het stationskwartier (inclusief Noordkant Lijnbaankwartier) en op de Wilhelminapier en omstreken.
10. Voorrang geven aan initiatieven van marktpartijen die bereid zijn tot langdurig commitment aan integrale gebiedsontwikkeling op het ambitieniveau van de binnenstad als City Lounge.

De metafoor voor de kernopgave is: de binnenstad ontwikkelen als een vitale kwaliteitsplek voor ontmoeting, verblijf en vermaak om zodoende een essentiële bijdrage te leveren aan de Rotterdamse Quality of life. Het binnenstadplan geeft een vertaling van 'the City Lounge' voor de binnenstadskwartieren: Centraal District Rotterdam, Oude Westen, Lijnbaankwartier/Coolsingel, Laurenskwartier, EMC/Hoboken, Cool, Wijnhaveneiland/Oudehaven/Boompjes, Scheepvaartkwartier, Kop van Zuid.

2.3.5 Verkeersplan Binnenstad: Citylounge Bereikt

Vastgesteld op 3 december 2009 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

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

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

2.3.6 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+

Vastgesteld op 11 mei 2017 door de Rotterdamse Gemeenteraad

Het Stedelijk Verkeersplan is een plan waarbij bereikbaarheid in dienst van een economisch sterk en gezond Rotterdam staat. Het Stedelijk Verkeersplan zet de lange termijnvisie neer, waarbij het uitgangspunt is dat mobiliteit geen doel op zich is, maar een belangrijke randvoorwaarde voor een economisch sterk, gezond en aantrekkelijk Rotterdam. De Rotterdamse Mobiliteitsagenda kent een drietal vertrekpunten:

- de groei en stedelijke verdichting van Rotterdam naar 690.000 inwoners in 2035;
- de economische vernieuwing (Next Economy) en de daarbij horende energietransitie;
- de stedelijke mobiliteitstransitie naar meer fiets en ov-gebruik.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto's en het openbaar vervoer is daarbij vertrekpunt. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk vervoersnetwerk vorm geeft. Hierbij staat de gezondheid van de Rotterdammer voorop en wordt geïnvesteerd in slimme mobiliteit, waarbij de stad functioneert als proeftuin. De structuuringrepen binnen het Stedelijk Verkeersplan bieden de meeste kansen om een stedelijk en regionaal infrastructuur netwerk te vormen dat voldoende flexibel en genoeg adaptief is om de stad van de toekomst (Next City) vorm te geven. De mobiliteitsstrategie ontstaat vanuit de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van stad en regio en wordt -wanneer de bereikbaarheidsopgave in de toekomst verandert- steeds opnieuw aan de tijdgeest aangepast, omdat het geen volgordelijkheid kent. Dit leidt tot de volgende beleidskeuzen:

1. City Lounge versterkt: stimuleren van fiets en ov;
2. een samenhangend regionaal en stedelijk netwerk: wegen en ov in evenwicht;
3. regionale en stedelijke oeververbindingen: nieuwe en transformatie van bestaande;
4. aantrekkelijke en levendige (Binnen)stad: de City Lounge versterkt;
5. versterken nieuwe vervoerswijzen: vervoer over water en Last Mile;
6. geen vervoersarmoede: sociale en maatschappelijke participatie versterkt;
7. gezonde leefomgeving: versterken ruimtelijke kwaliteit, luchtkwaliteit en Zero Emissie;
8. slimme mobiliteit: technologische innovatie en ict;
9. gebieden Buiten de Ring: duurzaam verbinden.

2.3.7 Nota Detailhandel 2017

Vastgesteld op 22 en 29 juni 2017 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Nota Detailhandel uit 2013 is in 2017 geactualiseerd. De nota bestaat uit een algemeen deel dat de stedelijke ambities ten aanzien van dit onderwerp bevat en 13 separate gebiedsgerichte uitwerkingen, die het detailhandelsbeleid per gebied beschrijven. De nota en de gebiedskoersen doen geen uitspraken over het centrum, hiervoor blijft de nota 'WNKLN N RTTRDM' het relevant beleidskader.

Stedelijke ambities en spelregels ten aanzien van detailhandel

Het detailhandelsbeleid bestaat in de basis uit een beleidskader, waarin op grond van de trends en ontwikkelingen de visie en ambitie van Rotterdam op de detailhandelsstructuur wordt uitgesproken. Met dit kader zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat en sprake is van complete, compacte comfortabele en levensvatbare centra.

Om deze ambities te realiseren, is een aantal spelregels onontbeerlijk en zijn vier stedelijke ambities geformuleerd:

- Een evenwichtige detailhandelsstructuur (aantrekkelijk, levensvatbaar, complementair)
- Meer flexibiliteit en dynamiek ter versterking van de detailhandelsstructuur
- Detailhandelsbeleid als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen
- Een bruisende Binnenstad!

De spelregels die nodig zijn om de ambities te behalen zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in de winkelconcentratiegebieden zoals in de Gebiedskoersen Detailhandel zijn vastgesteld.
- Creëren van nieuwe winkelgebieden is enkel onder strikte voorwaarden mogelijk.
- Geen nieuwe solitaire vestiging van winkels buiten de detailhandelsstructuur van winkelgebieden.
- In kleine kernen kan maatwerk vereist zijn, om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden.
- Vestiging van grootschalige detailhandel bekijken we kritisch.
- Geen nieuwe perifere concentratiegebieden.
- Tuincentra en bouwmarkten buiten de aangewezen winkelgebieden zijn onder voorwaarden bespreekbaar.
- Geen detailhandel op bedrijventerreinen.
- Winkels in tweedehandsgoederen vestigen we in winkelgebieden; uitzondering voor kringloopwinkels.
- Internetwinkels en -afhaalpunten met een (beperkte) bezoekersfunctie worden enkel toegestaan in de winkelgebieden en op trafficlocaties.
- Voor winkels geldt in de horecanota Rotterdam 2017-2021 de basisvrijstelling.

Gebiedskoersen

De stedelijke ambities zijn het uitgangspunt voor de gebiedsgerichte uitwerking voor detailhandel. In de gebiedskoersen detailhandel zijn de winkelgebieden ruimtelijk begrensd, zodat voor iedereen duidelijk is wat de winkelgebieden in de stad zijn en wat de gemeentelijke koers daarbij is.

De keuzes op gebiedsniveau vormen de basis voor het gemeentelijk handelen ten aanzien van enerzijds het versterken van winkelontwikkelingen (door bijvoorbeeld mee te werken aan nieuwe winkelvestiging) en anderzijds de transformatieopgave.

2.3.8 Gebiedskoers Detailhandel 2017-2020 Feijenoord

Vastgesteld op 22 en 29 juni 2017 door de Rotterdamse gemeenteraad

Feijenoord kent verschillende soorten wijken. Van het hoog stedelijke Kop van Zuid, de stadswijken als Afrikaanderwijk en Hillesluis, het maritieme Noordereiland, tot het dorpse Vreewijk. Feijenoord is een dynamisch gebied met een grote diversiteit aan woon- en werkmilieus.

De winkelstructuur in Feijenoord bestaat uit vijf winkelgebieden en vier gebieden met een gemixte functie. Door de ligging tussen centrum van de stad enerzijds en de nabijheid van het grote regionale winkelgebied Zuidplein anderzijds, is zichtbaar dat het merendeel van deze gebieden een functie als boodschappencentrum hebben. Voor het echte recreatieve winkelen worden de consumenten vooral door die twee grote winkelconcentraties net buiten Feijenoord aangetrokken.

De structuur van Feijenoord wordt grotendeels bepaald door het grootste winkelgebied, de Beijerlandselaan/groene Hilledijk. Dit gebied voorziet naast de dagelijkse artikelen ook in een breed aanbod aan niet-dagelijks assortiment. Het gebied heeft een functie als easyshopping winkelgebied. Naast dit gebied wordt de structuur bepaald door de boodschappencentra Vuurplaat, Groene Zoom en Entrepot. In deze gebieden staat het gemakkelijk doen van de dagelijkse boodschappen centraal. Naast de typische winkelgebieden zijn er in Feijenoord verschillende gebieden met een gemixte functie te, waar naast winkels ook andere voorzieningen een plek hebben. Meest in het oog springend zijn de concentratie in de Afrikaanderwijk, Deliplein en Noordereiland.

Naast de winkelconcentraties, is er in de oude stadswijken veel verspreid aanbod te vinden. Dit is vooral zichtbaar aan de oude doorgaande wegen, waar van oudsher winkels zijn geland.

Plangebied

Buiten de winkelconcentraties is er in Feijenoord veel verspreid aanbod te vinden. Een deel van dit aanbod is gelegen in woonbuurten en langs doorgaande stadsstraten zoals de Strevelsweg en Dordtselaan. Van oudsher zijn er winkels gevestigd, maar een duidelijke rol als winkelconcentratie in de structuur heeft dit gebied niet. Delen van de straat zijn reeds van kleur verschoten en hebben een functie als dienstverlening of wonen.

In het stedelijk detailhandelsbeleid ligt de focus voor detailhandel specifiek op de toekomstbestendige winkelconcentraties. Daarom wordt nieuwe verspreide detailhandelsvestiging buiten deze winkelgebieden als ongewenst getypeerd. Winkels die reeds een plek hebben buiten de winkelgebieden en passen binnen het bestemmingsplan worden uiteraard niet actief gesaneerd, maar leegstaande winkelpanden krijgen op termijn de mogelijkheid te transformeren. In de toekomstbestendige winkelgebieden kunnen winkeliers een plek vinden, zodat het toekomstperspectief voor het collectief van ondernemers wordt vergroot.

Er is ook verspreide bewinkeling in Feijenoord dat meer is gelegen in gemixte stadsmilieus. Op die plekken voeren de winkels niet de boventoon, maar hebben ze wel een functie in het stedelijk milieu. Een voorbeeld hiervan is het aanbod op het Noordereiland en rond het Deliplein. Specifiek voor het eiland dragen de supermarkten en kleine speciaalzaken bij aan het stedelijke leefmilieu op het eiland. Uitbreiding van het winkelbestand is niet gewenst en als winkelpanden transformeren naar een andere functie behoort dat ook tot de opties. Heel nadrukkelijk is het in deze gebieden geen harde opgave om de zittende winkels te transformeren naar een andere functie.

De Kop van Zuid en Katendrecht zijn de afgelopen jaren fors ontwikkeld. Door sloop en nieuwbouw betekent dit ook voor de komende jaren dat er per saldo meer bewoners bij komen. Met de Rijnhavenbrug is er een directe (langzaam verkeer) verbinding gekomen met Katendrecht, waardoor een intensive wisselwerking tussen beide gebieden tot stand komt.

In de structuur vormen de Wilhelminapier en Katendrecht een relatief (geografisch) groot gebied met beperkte winkelvoorzieningen. Uitzondering hierop vormt nu een voor Rotterdam redelijk uniek foodaanbod (Fenix Food Factory) in combinatie met het Deliplein, waar overwegend horeca is gevestigd. Het detailhandelsaanbod op vooral de Wilhelminapier is zeer beperkt, doordat altijd de beleidsmatige keuze is gemaakt om geen solitaire winkels te ontwikkelen, maar juist de concentratie te zoeken in geconcentreerde winkelgebieden.

In de huidige en toekomstige situatie wordt met de aanwezigheid van een beperkt dagelijks aanbod in de vorm van de Jumbo supermarkt op Katendrecht, naar verwachting nog onvoldoende beantwoord aan de vraag en verwachtingen van bewoners. Door de verbinding en samenhang die Katendrecht en de Wilhelminapier hebben, is het essentieel dat de ontwikkeling van dagelijkse winkelvoorzieningen op Katendrecht en de Kop van Zuid goed moet worden afgestemd op de beoogde ontwikkeling in de plinten op de Wilhelminapier (bijvoorbeeld van Boston en Seattle).

Met het verschieten van kleur van de Afrikaanderwijk als winkelconcentratie in combinatie met de ontwikkelingen die Katendrecht en de Wilhelminapier doormaken, ontstaan er mogelijkheden voor een nieuwe moderne winkelconcentratie in de Pols van Katendrecht. De positie van de huidige Jumbo supermarkt en de mogelijkheden voor retail in het bestemmingsplan voor de View Rotterdam (het voormalig ECCR) zijn daarvoor een belangrijke aanleiding. Binnen de structuur ontstaat daarmee de mogelijkheid om op in de Pols van Katendrecht een moderne winkelconcentratie te ontwikkelen.

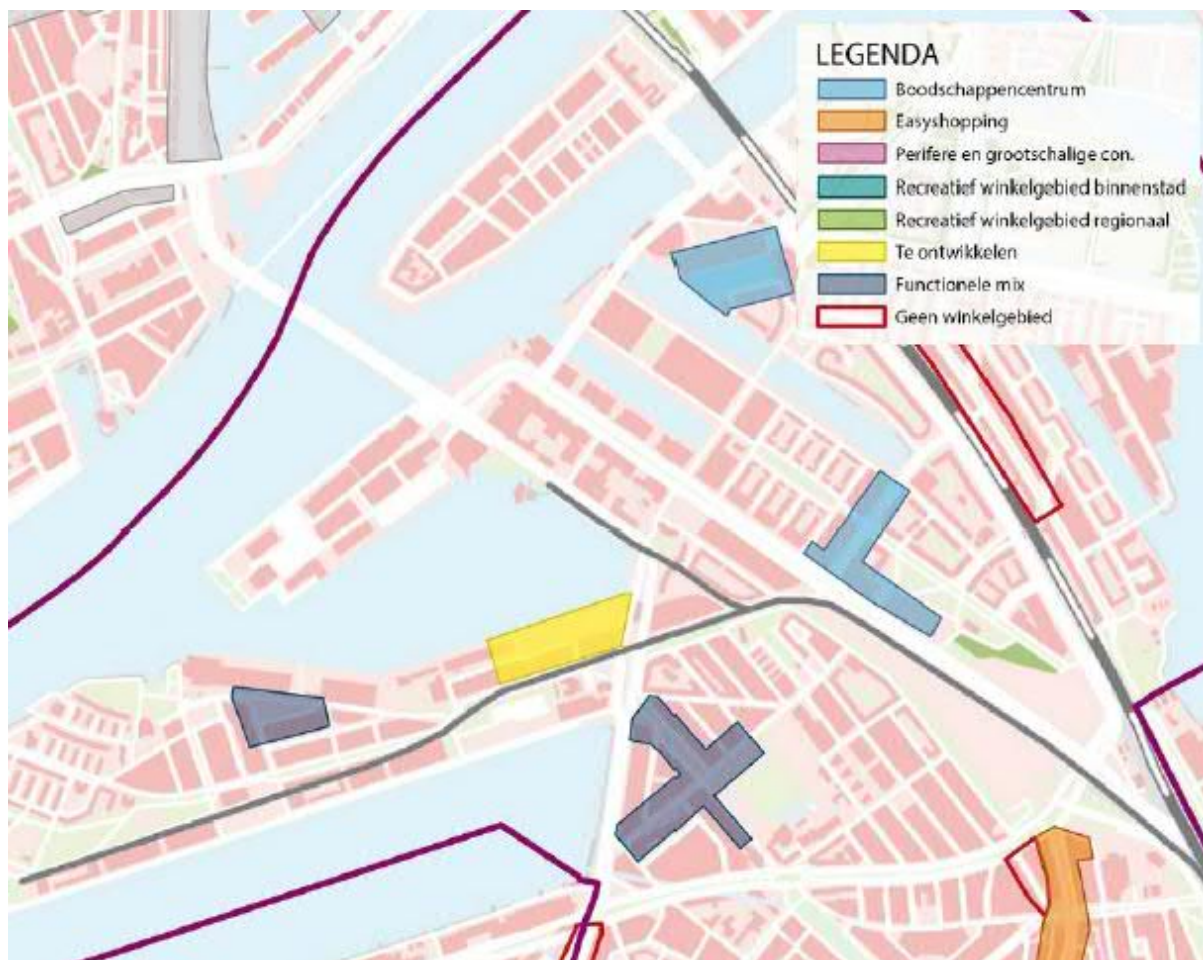
Belangrijk is dat daarbij aandacht is voor een aantal aspecten:

- Het beantwoordt minimaal aan de vraag vanuit het primaire verzorgingsgebied ten aanzien van boodschappen. Het primaire verzorgingsgebied daarvoor is Katendrecht, de Wilhelminapier en een deel van de Afrikaanderwijk. Opgave is daarom een goede verbinding met deze gebieden;
- Een eventuele tweede supermarkt naast de reeds gevestigde supermarkt kan een complementaire werking hebben. In dat geval geldt wel het uitgangspunt dat het gaat om een verplaatsing van een supermarkt van een locatie die in de huidige en toekomstig gewenste structuur geen winkelconcentratie meer is;
- Vanuit de ambities voor Katendrecht en de Kop van Zuid is aanvullend niet-dagelijks aanbod een mogelijkheid. Belangrijk is dat een helder profiel wordt ontwikkeld voor deze winkelconcentratie;
- Als nieuw 'centrumgebied' is aanhaking op en complementariteit met de binnenstad essentieel.

De winkelgebieden in Feijenoord voorzien in zijn algemeenheid grotendeels in de eigen behoefte en zijn daarmee complementair aan elkaar. Waar de Beijerlandse laan/Groene Hilledijk naast een functie voor het directe gebied ook bezoekers van buiten trekt, hebben de centra Vuurplaat, Entrepot en Groenezoom lokale rol voor de dagelijkse boodschappen dus de lokale consument uit Feijenoord. Door het verschil in functie kunnen deze winkelgebieden naast elkaar bestaan. Dit wordt in Feijenoord nog aangevuld met gemixte gebieden waar een brede verschijning van dienstverlening, ambachten, winkels en bijvoorbeeld horeca is te vinden. De koers is om de verschillende typen in haar kracht te houden, waardoor de gebieden naast elkaar kunnen bestaan en elkaar versterken.

In de stedelijke ontwikkelingen is de vergrote invloedssfeer van het centrum steeds meer zichtbaar. Door de ontwikkelingen op de Wilhelminapier en Katendrecht ontstaat naast de bestaande winkelgebieden een nieuw type winkelconcentratie, die meer de verbinding krijgt met het centrum en vanuit een grotere regio consumenten zal aantrekken. Naar verwachting zal Feijenoord daarmee een extra mogelijkheid krijgen voor een winkelconcentratie waar bezoekers van buiten door worden aangetrokken.

Een belangrijke opgave in het stedelijk beleid is te komen tot verdere concentratie in compacte en aantrekkelijke winkelbieden. Verspreide bewinkeling wordt beleidsmatig zo veel mogelijk tegengegaan. Voor bewinkeling die in het verleden in de stad is geland, betekent dat niet dat dat aanbod actief wordt gesaneerd. Wel zijn het plekken waar door middel van transformatie en functieverandering actief door gemeente wordt meegewerkt.



Uitsnede kaart winkelconcentratiegebieden detailhandelsstructuur, Gebiedskoers Detailhandel 2017 - 2020 Feijenoord

2.3.9 Horecanota Rotterdam 2017-2021

Vastgesteld door B&W op 1 november 2016

In de Horecanota 2017-2021 staat de balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat centraal. De nota beschrijft het instrumentarium dat hieraan invulling geeft. Gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van het handhavingsskader en stimulering van eigen initiatief door experimenten zijn hiervan de elementen.

Belang voor de stad

Rotterdam is een levendige stad met een aantrekkelijke binnenstad, een groot cultureel aanbod en een gevarieerde samenstelling van bewoners, ondernemers en bezoekers. Horeca speelt een cruciale rol: een goede mix van kwaliteit en kwantiteit, een balans met andere stedelijke functies en openbare orde en veiligheid, bevordert de populariteit van Rotterdam. Bovendien levert de horecasector werkgelegenheid op en stimuleert het de lokale economie. De aantrekkingskracht van de stad is de afgelopen jaren toegenomen. Er wordt weer geld uitgegeven door bezoekers, Rotterdam voert de goede lijstjes aan en is in 2015 uitgeroepen tot beste binnenstad van Nederland. Tegelijkertijd verdicht de bewoning en is ruimte schaars. Het is dus van belang alles in goede banen te leiden en deze schaarse ruimte optimaal te benutten. De positieve ontwikkelingen van Rotterdam weten sommige delen van de stad onvoldoende te bereiken vanwege de aanwezigheid van malafide ondernemingen, georganiseerde criminaliteit en overlast. Dit vraagt om extra aandacht en stevig optreden.

Visie en ambities

Met dit horecabeleid borduurt Rotterdam voort op de goede ontwikkelingen in onze stad. Met oog voor ondernemerschap en aandacht voor een prettig woon- en leefklimaat voor onze bewoners zijn aan de hand van een aantal uitgangspunten vier ambities bepaald waarmee Rotterdam invulling geeft aan de

visie op horeca voor de komende jaren.

De Horecanota 2017-2021 geeft invulling aan de visie van Rotterdam ten aanzien van de horeca voor de komende vijf jaar. De horecanota staat niet op zichzelf. Het is een kader dat samen met andere gemeentelijke kaders en visies moet zorgen voor het behoud en de verdere ontwikkeling van Rotterdam als aantrekkelijke stad om in te wonen, te werken en te verblijven. Op basis van de visie en aan de hand van onderstaande uitgangspunten realiseert Rotterdam de ambities van balans in de wijk, een veerkrachtige binnenstad, verantwoord ondernemerschap en de stad als laboratorium.

- Rotterdam bruist!;
- de wijk is het uitgangspunt bij het bepalen van de mogelijkheden en onmogelijkheden;
- bewoners en ondernemers hebben inspraak en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid;
- ruimte voor innovatie en experimenten ter bevordering van het ondernemerschap en woon- en leefgenot;
- minder regels, minder lasten en een vereenvoudigd vergunningenstelsel;
- uitgaan van vertrouwen en sturen op naleving (high trust);
- wanneer regels en afspraken worden geschonden, dan wordt stevig opgetreden (high penalty).

Uiteenzetting horecastelsel (vergunningen)

In deze paragraaf is aangegeven wat in Rotterdam verstaan wordt onder horeca en voor welke vormen een exploitatievergunning noodzakelijk. Ook wordt een toelichting gegeven op bijzondere vormen van (tijdelijke) horeca en de andere zaken die bij het starten en/of overnemen van een horeca-inrichting komen kijken.

Wat is horeca?

Horeca kent enorm veel verschijningsvormen en dankzij creatieve ondernemers komen er naast hotels, restaurants en cafés nog steeds meer vormen bij. In Rotterdam verstaan we onder horeca elk openbaar pand of openbare ruimte waar je structureel en tegen betaling kan eten en drinken (of afhalen) en/of waar amusement of ontspanning wordt aangeboden. De exacte definitie is in de Algemene Plaatselijke Verordening opgenomen onder het begrip: openbare inrichting.

De Horecanota ziet niet toe op alle vormen van openbare inrichtingen. Prostitutiebedrijven en coffeeshops kennen vanwege hun bijzondere karakter eigen beleidsregels en aparte vergunningen. Vestigingsvoorwaarden voor hotels zijn eveneens geen onderdeel van dit beleid. Een restaurant in een hotel natuurlijk wel.

Exploitatievergunning of niet?

In Rotterdam bestaan meerdere categorieën exploitatievergunningen. De aard van de activiteiten die in de horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt welke categorie vereist is. Hoe uitbundiger de bedrijfsvoering van een horeca-inrichting, hoe uitgebreider de vereiste exploitatievergunning. Dit geeft tevens de mogelijkheid om een deel van de ondernemers die beperkte en/of zeer lichte vormen van horeca exploiteren vrij te stellen van de vergunningplicht (categorie 0). Dit is de afgelopen jaren een duidelijke lastenverlichting gebleken en sluit aan bij de high trust (high penalty) aanpak.

Naast bedrijven waar horeca de primaire bedrijfsvoering is, kent Rotterdam ook talloze bedrijven, instellingen en clubhuizen waar horeca slechts een ondersteunende functie heeft. Ook hiervan kan een groot deel gebruik maken van de vrijstelling van de vergunningplicht. Omdat er op basis van landelijke wetgeving, zoals de Winkeltijdenwet, ruimtelijke ordeningswetgeving en de Drank- en Horecawet nu eenmaal verschil zit tussen deze vormen van zeer lichte en/of ondersteunende horeca, onderscheiden we in Rotterdam drie varianten die vrijgesteld van de exploitatievergunningplicht mogen exploiteren; exploitatiecategorie 0.

Basisvrijstelling

- Geopend tussen 07:00 en 22:00 uur;
- alleen achtergrondmuziek aanbieden;
- alleen een gevelzitplaats (max. 1m uit de gevel over de breedte van de gevel) exploiteren;
- geen kansspelen, seks- en/of drugsgerelateerde activiteiten aanbieden en/of gelegenheid bieden tot het roken met gebruik van een waterpijp;
- de horeca-activiteiten passen binnen de bestemming van het object;
- de openbare inrichting niet vergunningplichtig is op grond van de Drank- en Horecawet.

Indien een horeca-inrichting een horecabestemming heeft, dan worden de basisvoorwaarden verruimd en deels vervangen met onderstaande voorwaarden. De overige voorwaarden blijven gelijk.

Vrijstelling met horecabestemming

- Geopend tussen 07:00 en 23:00 uur;
- een gevelterras exploiteren tot max. 3m uit de gevel over de breedte van de gevel;
- alcoholische drank schenken indien zij in het bezit zijn van een Drank- en Horecawetvergunning.

Ook als er geen sprake is van een horecabestemming kan het zijn dat er ruimere voorwaarden gelden. Sommige instellingen en voorzieningen hebben traditiegetrouw een aanzienlijk horecadeel, maar waarbij de openbare orde niet in het geding komt. Dit is een verzamelcategorie van instellingen en bijzondere objecten (limitatief): muziek- en sportverenigingen, musea, theaters, filmhuizen, hotels/hostels, rouwcentra, ziekenhuizen, bejaarden- en verzorgingshuizen, gebedshuizen, bedrijfskantines en instelling voor hoger onderwijs. De overige voorwaarden blijven gelijk aan de basisvoorwaarden. (Voor muziek- en sportverenigingen geldt dat uit de bestemming dient te volgen dat sport en/of muziek de primaire functie van het object is.)

Vrijstelling voor bijzondere objecten & instellingen

- Geopend tussen 07:00 en 23:00 uur;
- een gevelterras exploiteren tot max. 3m uit de gevel over de breedte van de gevel;
- alcoholische drank schenken indien zij in het bezit zijn van een Drank- en Horecawetvergunning⁷.

Indien het woon- en leefklimaat in een straat of buurt onder grote druk staat, kan de burgemeester verbieden dat horeca zich daar zonder vergunning vestigt. Dit gebeurt door middel van een aanwijzingsbesluit dat voor bepaalde of onbepaalde tijd van kracht is. De aanwijzing wordt genomen op basis van het Horecagebiedsplan (zie ook paragraaf 2.3.10) dat ter plaatse van kracht is, waarin ook gemotiveerd is waarom het gebied wordt aangewezen. In die gevallen is altijd een exploitatievergunning vereist om horeca-activiteiten te exploiteren, ook al is er sprake van één van de hierboven beschreven situaties.

Exploitatievergunning

Wanneer een ondernemer meer of zwaardere activiteiten wil dan hierboven beschreven is een exploitatievergunning noodzakelijk. Rotterdam hanteert hiervoor een duidelijk vergunningstelsel dat aan

de hand van losse activiteiten is opgebouwd. Dit wil zeggen dat de activiteiten worden vergund die in een horeca-inrichting kunnen plaatsvinden. Het vergunningstelsel biedt ondernemers op deze manier ruimte voor verschillende horecaconcepten.

Exploitatiecategorieën

De combinatie van activiteiten die in een horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt in welke exploitatiecategorie de inrichting valt. Daarbij is relevant in hoeverre de activiteiten effect hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van het horecabedrijf. Hoe meer effect, des te zwaarder de exploitatiecategorie. Hoe zwaarder de categorie, des te zwaarder de toets bij vergunningverlening. Elke ondernemer kan gebruik maken van de voor hem of haar geldende vrijstelling van de exploitatievergunningplicht (categorie 0). Indien meer of zwaardere activiteiten worden aangeboden is een exploitatievergunning vereist in de categorie 1 t/m 4+ (licht, regulier, middelzwaar, zwaar, buiten categorie).

Gebiedsgericht werken

Een belangrijk, zo niet het belangrijkste onderdeel van de Horecanota is gebiedsgericht werken; kennis uit de wijk is bepalend voor wat kan en wat niet. Deze werkwijze, waarbij maatwerk en flexibiliteit centraal staan, heeft in de afgelopen jaren reeds z'n vruchten afgeworpen op het gebied van horeca. Door per wijk of buurt een duidelijke visie en/of ambitie te hebben en daaraan vestigingsvoorwaarden te stellen, kunnen bekende en nog onbekende horeca-ontwikkelingen worden beoordeeld en gerealiseerd. Het horecagebiedsplan biedt het kader hiervoor.

2.3.10 Horecagebiedsplannen Feijenoord 2017-2019

Vastgesteld door B&W op 20 juni 2017

De wijk Kop van Zuid / Wilhelminapier is te definiëren als een gemengd woongebied.

De Wilhelminapier is een (groot) stedelijk gebied met een historische rijkdom, omgeven door water waar gewoond en gewerkt wordt. Hier vertrokken de schepen van de Holland Amerika Lijn. Sinds een aantal jaren meren luxe cruiseschepen weer aan en is de voormalig aankomsthal van de Holland Amerika Lijn ook weer als Cruiseterminal voor de cruisevaart in gebruik. Vanwege de strategische ligging aan de rivier – pal tegenover het huidige stadscentrum – is de Wilhelminapier vooral een geschikte locatie voor functies op het gebied van zakelijke dienstverlening, gerelateerd aan Rotterdam als mainport. Het gebied telt zo'n 1.850 inwoners en dit aantal zal verder toenemen door de oplevering van nieuwe woningen. Het gebied is sterk in trek bij hoogopgeleiden die waarde hechten aan de kwaliteit van huisvesting en de nabijheid van culturele voorzieningen, restaurants en de ligging dichtbij het stadscentrum. De havenhistorie (waaronder de geschiedenis van de Holland Amerika Lijn) uitdragen is een kracht.

Het masterplan voor de Wilhelminapier voorziet in een doordachte combinatie van karakteristieke pakhuizen in de middenstrook van de pier en luxe appartementen en moderne, goed uitgeruste kantoorpanden langs de kades van de Nieuwe Maas en de Rijnhaven. Het totale plan gaat uit van een woon- en werkgebied met ruime recreatieve en andere stedelijke voorzieningen. Uitbreiding van horeca is in nagenoeg alle nieuwbouwprojecten en herontwikkelingsprojecten mogelijk op de begane grond om op die manier een levendig en divers centrummilieu te creëren. Door de realisatie van de Rijnhavenbrug is de Wilhelminapier direct verbonden met Katendrecht, waardoor deze gebieden elkaar versterken.

In het gebied zijn voornamelijk ochtendhoreca en daghoreca gevestigd. Het horeca-aanbod is in balans met de overige functies in de wijk. De woonfunctie is fysiek hoger gelegen en betreft een hoger segment. Wel dient de komende periode gemonitord te worden hoe de voorzieningenfunctie zich ontwikkelt ten opzichte van de woonfunctie. Om die reden, zullen nieuwe horeca-inrichtingen een aanvulling moeten zijn op het huidige aanbod van horecaconcepten. Gestreefd wordt naar kwalitatief hoogwaardige horeca en innovatieve concepten die de huidige functies van de pier niet verstoren en ook toekomstige ontwikkelingen niet in de weg staan. Shishalounges, 'ontmoetingsplekken' en amusementhallen (activiteiten 15, 17 en 18) worden beschouwd als activiteiten die de balans tussen wonen en de andere functies kunnen verstoren, omdat zij een andere bezoekersstroom aan kunnen trekken. Voor shishalounges (activiteit 15) geldt, dat deze alleen kan worden vergund in combinatie met activiteit 9 (restaurants e.d.). Een restaurant waar na het diner een waterpijp gerookt kan worden sluit

beter aan op de sfeer op de Wilhelminakade dan een lounge waar alleen waterpijpen worden aangeboden.

Gewenste ontwikkelrichting voor nieuwe en bestaande inrichtingen:

Ontwikkelen tot en met categorie 2 met uitzondering van 17 en 18. Activiteit 15 wordt alleen vergund in combinatie met activiteit 9, waarbij activiteit 15 aantoonbaar ondergeschikt moet zijn.

Vrijgesteld van de vergunningplicht: Toegestaan.

2.3.11 Toetsingskader Hotelinitiatieven Rotterdam

Vastgesteld door het college van B&W op 14 juni 2016

De hotelmarkt is een belangrijke sector voor de Rotterdamse economie. Daarom geldt er een kader voor hotelinitiatieven.

Een studie naar het functioneren van de hotelmarkt is de aanleiding geweest om meer sturing te geven aan hotelontwikkelingen. Tussen 2007 en 2012 steeg het aantal hotelkamers in Rotterdam met 26% en de overnachtingen met 8%. Mede door deze sterkere groei van het aanbod dan de vraag, daalde de kamerbezetting in deze periode met bijna 10% en de gerealiseerde kamerprijs met ruim 10%. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van overcapaciteit (in kwantitatief opzicht).

Conclusie toetsingskader voor de Kop van Zuid:

De Kop van Zuid heeft een licht positieve totaalscore. De aantrekkingskracht op individuele vraagsegmenten is positief en op de groepsmarkt neutraal. Op basis van de sterkere voorkeur van de (individuele) doelgroepen (voorkeur centrum), de huidige marktsituatie in combinatie met de recentelijke toevoegingen van het hotelaanbod in dit kerngebied is door het onderzoeksbureau geadviseerd om niet actief op dit kerngebied in te zetten.

De meest kansrijke gebieden hebben zowel aantrekkingskracht op toeristen/leisure gasten als op zakelijke gasten. Dit betreft vooral de binnenstad en Kop van Zuid. De andere gebieden hebben vooral kansen binnen één of enkele marktsegmenten (of niches hierbinnen) en vergen – zeker als de beoordeling voor de meeste segmenten (zeer) negatief is – onderscheidende hotelconcepten/-formules met toegevoegde waarde voor de hotelmarkt.

2.3.12 Werklocaties: nota kantoren en nota bedrijfsruimten

Vastgesteld op 12 maart 2020 door de gemeenteraad.

Kantoren

Doel van het beleid is om richting te geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt door:

- Het versterken van de nieuwe economie door concentratie van kantoren op zes locaties met de beste bereikbaarheid en verblijfskwaliteit, en ontwikkeling van specifieke clusters op vijf andere locaties;
- Een goede balans tussen vraag en aanbod door introductie van een Rotterdamse ladder (zodat snel duidelijk is of er een markttechnische onderbouwing is voor nieuwbouw);
- Het stimuleren van verduurzaming van de kantorenvorraad en -omgeving.

Bedrijfsruimte

Doel van het beleid is om voldoende bedrijfsruimte in Rotterdam te waarborgen - en richting te geven aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijfslocaties:

- Behouden en zo goed mogelijk benutten van bedrijfsruimte:
 - De totale omvang van de voorraad bedrijfsruimte wordt behouden en zo efficiënt mogelijk benut.
 - Bedrijfsruimte in de wijken wordt zo veel mogelijk behouden.
 - Nieuwe bedrijventerreinen krijgen een plek in de regio.
- Functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet:
 - Ruimte-extensieve en zware bedrijvigheid wordt ingepast aan de rand van de stad of in de regio, arbeidsintensieve en lichte bedrijvigheid behoudt een plek in de stad;
 - Op bedrijventerreinen met een transformatieopgave wordt ingezet op woon-werkgebieden met

- behoud van (vervangende) werkgelegenheid.
- Stadsgebonden bedrijvigheid:
 - Focus op vestiging van bedrijven die vanwege hun klanten- en werknemerskring een directe relatie hebben met de stad, en op:
 - Kleinschalige datacenters (digitalisering), city hubs en XS-warehouses (e-commerce), incubators en bedrijfsverzamelgebouwen ('de nieuwe economie').
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen:
 - Focus op verduurzaming (energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie), en op
 - Verbetering van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde en van de multimodale bereikbaarheid.

Relatie met regionaal beleid

Het nieuwe Rotterdamse beleid sluit aan op de Strategie Werklocaties van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), waarin de regiogemeenten afspraken hebben gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen. De nota's voor kantoren en bedrijfsruimte vormen samen met de Nota Detailhandel 2017 totaalbeleid voor werklocaties. Dit samenhangende beleid dient onder meer als basis voor gemeentelijke investeringen in de lokale economie.

Kantoren- en bedrijfskoersen per gebied

De lange termijn ambities voor kantoren- en bedrijfsruimte zijn vertaald naar koersen per gebied voor de korte termijn. Zo ook voor Kop van Zuid, een van de zes prioritaire gebieden.

In het kantorenbeleid is de Kop van Zuid een prioritair concentratiegebied omdat het gebied een belangrijke vestigingslocatie is voor grote bedrijven en succesvolle scale-ups. Door de moderne architectuur en iconen als de Erasmusbrug en Hotel New York heeft het gebied een onderscheidend en positief imago waardoor het nieuwe bedrijven, werknemers en inwoners kan aantrekken.

Uitbreiding

Groei van de voorraad is wenselijk tot een niveau van 309.000 m² wo (+ 29.500 m² t.o.v. situatie begin 2019). De bestaande voorraad wordt gekenmerkt door (zeer) grootschalige kantoren, terwijl ook veel kleinere kantoorgebruikers zich in het gebied vestigen. Hiervoor is een toevoeging van kleinschaligere kantoren van toegevoegde waarde.

Vestiging kleinschalige bedrijven

De Kop van Zuid is één van de logische opvanglocaties voor de overloop uit de binnenstad die kan ontstaan door de verdichting met wonen. Nieuwbouw voor 2030 betreft de ontwikkeling van Baltimore (max. 40.000 m² kantoren, maar waarschijnlijk veel minder door combinatie met appartementen) en de ontwikkeling van de Rijnhaven (ongeveer 20.000 m² in meerdere kleinschalige kantoren).

2.3.13 Beleidsnota Archeologie 2008-2011, Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), Erfgoedverordening Rotterdam 2020

Vastgesteld op 17 juli 2008 door de Rotterdamse Gemeenteraad, vastgesteld op 31 januari 2006 en vastgesteld op 29 september 2009 door de Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, vastgesteld op 28 januari 2021 door de Rotterdamse Gemeenteraad

In 1992 hebben de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen te Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed ondertekend. Met het Verdrag van Malta is het streven vastgelegd naar onder meer:

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

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

mogelijkerwijs aan de orde zijn.

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van het Rotterdamse archeologiebeleid is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. De gemeente Rotterdam bezit een vastgestelde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), een vastgestelde Beleidsnota Archeologie 2008-2011 en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de eveneens vastgestelde Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

2.3.14 Beleidsnota "Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020" en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020

Vastgesteld op 22 december 2016 en vastgesteld op 28 januari 2021 door de Rotterdamse gemeenteraad

Rotterdam heeft een inmiddels volwassen monumententraditie. Er is sprake van een toenemend historisch bewustzijn in de stad. De karakteristieke vermenging van tijdlagen en de daarbij horende afwisseling van oud en nieuw zorgt voor een belangrijke en onderscheidende identiteit van het stadsbeeld.

In de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwde erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. Het wettelijke instrumentarium hiervoor is de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het planologisch instrumentarium.

2.3.15 Vuistregels voor het bouwen in de binnenstad van Rotterdam

Vastgesteld door het college van B&W in 2019

De Vuistregels voor het bouwen zijn een instrument bij de werkwijze van planontwikkeling voor bouwprojecten in Rotterdam. De Vuistregels geven een samenvatting van het gemeentelijk beleid en de gemeentelijke ambities. De Vuistregels bieden helderheid aan de voorkant, zorgen voor een dialoog met ontwikkelende partijen en versnellen daarmee het ontwikkelproces om de gewenste kwaliteit te leveren in de realisatie van de bouwproductie.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Archeologie

3.1.1 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 erfgoedverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

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

3.1.2 Bewonersgeschiedenis

Het plangebied omvat delen van het oude eiland Feyenoord, van de voormalige Nieuwe Hille-Buitenpolder, het Zwaansgat en het aangeplempte gebied van de Nieuwe Maas.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van Hollandveen en Afzettingen van Gorkum. In een deel van het gebied heeft diepe erosie door de Maas plaatsgevonden. Tijdens de aanleg van de Willemsspoortunnel zijn door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam in deze erosie-afzettingen vondsten van verspoeld aardewerk uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (8e-12e eeuw) gedaan. Het geeft aan dat de oevers van de Maas vanouds aantrekkelijk waren voor bewoning.

Het Maasmondgebied heeft zwaar te lijden gehad van overstromingen aan het einde van de 12^e eeuw. Mogelijk is het gebied van het eiland Feyenoord bij het (her)bedijken van het verloren gegane gebied buiten de toen ontstane Riederwaard komen te liggen. De Riederwaard zelf ging in 1373 ten onder. Het Zwaansgat zou in 1373, in deze periode van zware overstromingen, gevormd kunnen zijn. In de 17^e eeuw wist men nog te vertellen dat bij het uitgraven van sloten bij de Hille en Varkensoord boomstronken werden opgedolven "alsmede sware moppen, daer men wil seggen eertijds een clooster gestaen zoude hebben". Dat dit niet denkbeeldig hoeft te zijn, bewijzen de diverse opgegraven funderingen van gebouwen uit de periode vóór 1373 op het eiland IJsselmonde, zoals bijvoorbeeld de kasteelfunderingen in Oud-Charlois en bij Ridderkerk.

Ten zuiden van het plangebied vonden vanaf de 15^e eeuw (Hillepolder) herbedijkingen plaats.

Het eiland Feyenoord, dat omgeven werd door de Nieuwe Maas en het Zwaansgat, wordt reeds in 1441 vermeld. Oorspronkelijk was het als opwas slechts 13 morgen groot. Door aanpoldering en aanplemping was het in 1814 uitgegroeid tot een gebied van wel 167 morgen groot. Door het graven van de Noorderhaven ontstond in 1874 het Noordereiland. Het Zwaansgat werd, eveneens aan het einde van de 19^e eeuw, vergraven tot Spoorweghaven.

3.1.3 Archeologische verwachting

In het gebied waar de oude kom- en oeverafzettingen en het veen nog aanwezig zijn, kunnen bewoningssporen vanaf het Neolithicum aanwezig zijn. In recente tijd is het hele plangebied sterk opgehoogd, zodat eventueel aanwezige archeologische waarden uitsluitend in de diepere ondergrond aanwezig kunnen zijn.

3.1.4 Aanbevelingen

Waarde - Archeologie 1

Voor het landgedeelte van het plangebied (Waarde - Archeologie 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 3,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

Waarde - Archeologie 2

Voor het binnen het plangebied gelegen water (Waarde - Archeologie 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan de onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

3.2 Stadsgezichten en Monumenten

3.2.1 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 - Erfgoedwet (2016) en Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast krijgen rijks beschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van een bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie".

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 Erfgoedwet (2016) en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

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 van voor 1945. 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 twee wederopbouwaandachtsgebieden van nationaal belang. Verder heeft de gemeente 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 wettelijke bescherming.

Beeldbepalende objecten (BO)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als monument, maar wel

cultuurhistorisch waardevol zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden.

3.2.2 Monumenten en objecten in het plangebied

Voor de Rijnhaven en omgeving is in 2018 een uitgebreide cultuurhistorische verkenning uitgevoerd.

In het Rijnhavengebied zijn cultuurhistorisch waardevolle objecten uit het havenverleden aanwezig. Dit zijn objecten met een status als rijks- of gemeentelijk monument. Er zijn echter ook objecten die deze status (nog) niet hebben, maar als herinnering aan de rijke geschiedenis van de haven toch een hoge waarde bezitten. Zij kunnen bovendien een belangrijke 'bouwsteen' bij de transformatie van dit gebied zijn.

Naast de objectmatige cultuurhistorische bouwstenen zijn er ook waardevolle stedenbouwkundige bouwstenen c.q. structuren in het gebied aanwijsbaar. Hoewel deze niet altijd in eerste instantie tot de verbeelding spreken, zijn zij van groot belang voor de instandhouding van de (historische) leesbaarheid van het havenbassin en zijn omgeving.

Ook in de kadewanden drukt zich de geschiedenis van de havenkom uit. Aan de uiterste oostzijde, bij de Hillelaan, juist vóór metrostation Rijnhaven, resteert nog een deel van de eerste kadewand uit 1901. De andere kadewanden zijn – na de vernietiging door de Duitse bezetter – tijdens de Wederopbouw tot stand gekomen. Deze beheersen het totaalbeeld.



Luchtfoto Rijnhaven vanuit Westelijk richting, Ariadrome Lelystad 1946



Lastdrager aan pakhuis de Eersteling, SAR

Hieronder zijn, op basis van gegevens van het gemeentelijke Bureau Monumenten, de gebouwen en

gebieden genoemd die van cultuurhistorische waarde zijn binnen het plangebied:

Straat	Mon- type	Functie	Architect Bouwstijl	Bouw- jaar
Koninginnehoofd 1 Hoofdkantoor Holland Amerikalijn	RM	Bedrijfsgebouw	C.B. van der Tak (e.a.) Overgangsstijl	1901
Prinsendam Pakhuis Leidsche Veem	RM	Bedrijfsgebouw	C.V. Seem Neo-renaissance	1898
Wilhelminakade 52-58 Pakhuismeesteren. Pakhuizen Celebes, Java, Borneo en Sumatra	BO	Bedrijfsgebouw	... Nieuwe Zakelijkheid	1940
Wilhelminakade 300-336 Las Palmas	BO	Bedrijfsgebouw	Van den Broek en Bakema Nieuwe Zakelijkheid	1953
Wilhelminasteen in 2013 herplaatst in kademuur	BO	gedenksteen (met tijdcapsule)		1891
De Lastdrager (aan pakhuys de Eersteling) in 2014 herplaatst	BO	Gevelbeeld	Han Rehm (beeldhouwer)	1950
Wilhelminakade 699 Vm vertrekhal Holland Amerikalijn	GM	Bedrijfsgebouw	J.A Brinkman Nieuwe Zakelijkheid	1949

3.3 Stand van zaken ontwikkeling Wilhelminapier

De feitelijke ontwikkeling van de Wilhelminapier is opgestart met de herbestemming van een aantal historische gebouwen op de Wilhelminapier, stuk voor stuk rijksmonumenten. De bekendste is ongetwijfeld het Hotel New York, het voormalige hoofdkantoor van de Holland Amerika Lijn (HAL) dat eind jaren negentig na een periode van leegstand een hotel- en restaurantfunctie heeft gekregen. In diezelfde tijd hebben ook de voormalige vertrekhal van de HAL (Cruiseterminal) en het voormalig pakhuys Leidsche Veem een nieuwe functie gekregen. In de Cruiseterminal is nu een horecagelegenheid gevestigd. De overige ruimte doet dienst als ontvangstruimte met douanefaciliteiten voor de passagiers van internationale cruiseschepen en als tentoonstellingsruimte/ feestzaal en onderwijsruimte voor de Marine Safety Rotterdam (MSR). Het Leidsche Veem is omgebouwd tot studentenwoningen. Het gebouw heeft daarvoor aan de zijde van het Wilhelminaplein een nieuwe uitbreiding gekregen met in de plint publieksfuncties, waaronder horeca.

Eind jaren negentig is met de oplevering van de Toren op Zuid (KPN) aan de Wilhelminakade de eerste hoogbouw op de Wilhelminapier verschenen. In 2018 uitgebreid met horeca in de plint van het gebouw.

In 2001 verscheen met het World Port Centre op de kop van de Wilhelminapier de tweede toren en aan het Wilhelminaplein is het nieuwe Luxortheater in gebruik genomen.

Eind 2005 is het gebouw Montevideo met luxe appartementen in een toren van bijna 150 meter hoog en met kantoren en commerciële ruimten gereedgekomen.

Las Palmas, een mooi voorbeeld van het Nieuwe Bouwen, is gerenoveerd en ingevuld met het fotomuseum, een vrije ruimte, creatieve functies, commerciële ruimte, horeca en kantoren.

De herontwikkeling van het gebouw Pakhuysmeesteren is in 2018 voltooid. Het pakhuys van het voormalige bedrijf Pakhuysmeesteren is verbouwd tot een hotel met 230 kamers met op de begane grond horeca (foodhallen) en enkele commerciële ruimtes.

Inmiddels is aan de Wilhelminakade De Rotterdam, een multifunctioneel gebouw met commerciële functies, hotel, kantoren, horeca in de plint en woningen opgeleverd en grotendeels in gebruik.

Het gebouw 'New Orleans' was destijds met 158 meter het hoogste woongebouw van Nederland. In het

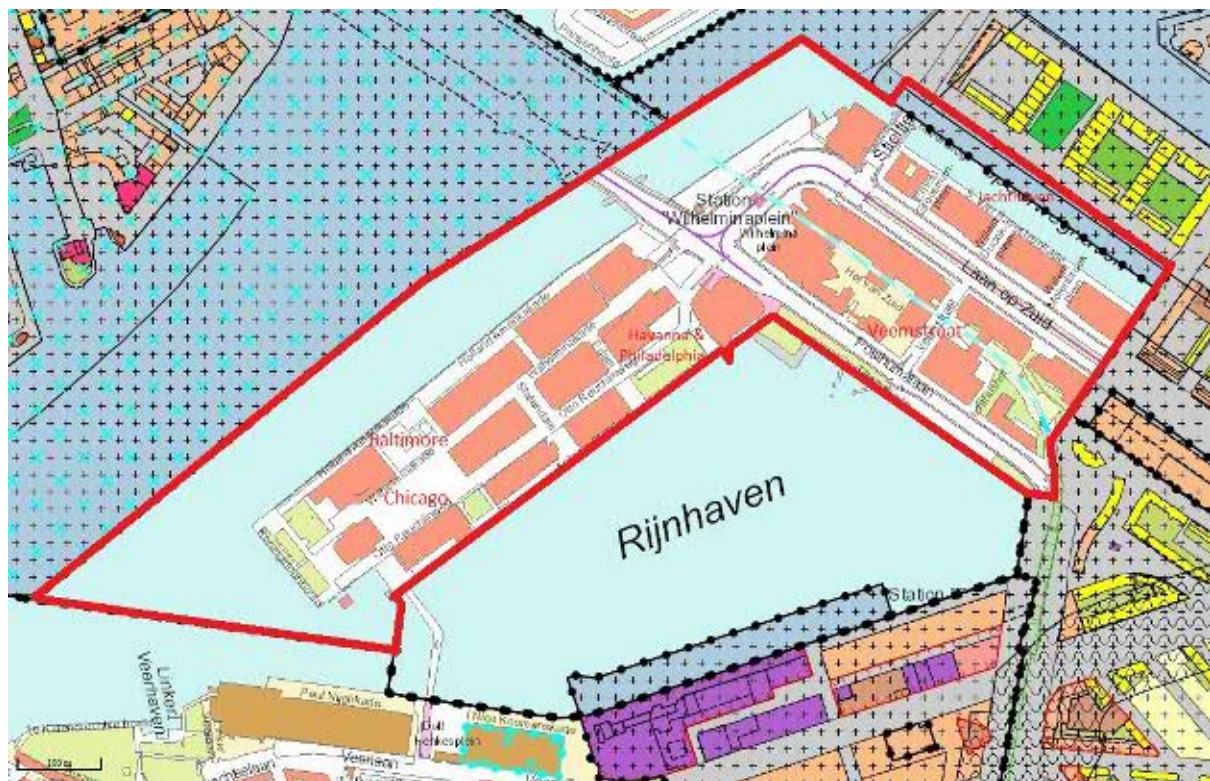
gebouw is ook het filmhuis Lantaren Venster gevestigd. Het gebouw is na Montevideo de tweede van in totaal zes woontorens die aan de zuidzijde van de Wilhelminapier worden gebouwd.

Boston & Seattle zijn twee nieuwe woontorens die gebouwd zijn aan de Otto Reuchlinweg op de Wilhelminapier in Rotterdam. De twee torens met 220 appartementen zijn 70 meter hoog. 'Boston & Seattle' (voorheen 'San Francisco & Boston') hebben een gemeenschappelijke onderbouw van vijf verdiepingen met hierin 1.500 m² commerciële ruimte voor o.a. een mandjessupermarkt en horeca, parkeerplaatsen voor de bewoners en een tweelaagse, ondergrondse openbare parkeergarage.

Tussen 'Boston & Seattle' en het nieuwe Luxortheater is begonnen met de ontwikkeling van 'Philadelphia en Havana'. Het gaat hier om de laatste twee woontorens die aan de zuidzijde van de Wilhelminapier in Rotterdam komen, een toren van circa 90 meter en een van circa 170 meter hoog. De ondergrondse garage van 'Boston & Seattle' loopt door onder het kavel van Philadelphia en Havana. De parkeergarage is openbaar en heeft twee lagen ondergronds. De parkeergarage is voor de bezoekers van de Wilhelminapier toegankelijk.

Aan de Wilhelminakade is tussen het World Port Centre en de Cruiseterminal ontwikkelruimte voor 'Baltimore'. Dit wordt een nieuwe toren met een hoogte van circa 175 meter met gemengde functies – appartementen, kantoren, restaurants en recreatieve faciliteiten – op de Wilhelminapier.

Tussen 'Las Palmas' en Hotel New York ligt de ontwikkellocatie 'Chicago'. Op deze locatie wordt gestudeerd op een nieuw gebouw, met waarschijnlijk een hotel en overige commerciële functies. Deze ontwikkeling gaat op korte termijn spelen.



3.4 Stand van zaken ontwikkeling Zuidkade

Het kantorenprogramma is door de realisatie van de Wilhelminahof (o.a. belastingkantoor en gerechtsgebouw) tussen de Posthumalaan en de Laan op Zuid voor een belangrijk deel ingevuld. Inmiddels is ook de Maastoren enige tijd geleden opgeleverd.

Het aanbod van woningen is de afgelopen 10 jaar toegenomen. In 2003 is woongebouw De Rede opgeleverd dat 107 woningen en een klein aantal vierkante meters aan plintfuncties omvat. In 2004 werd De Compagnie (plot B&C) opgeleverd. Dit woongebouw langs de Laan op Zuid omvat 182 woningen. Ook ontwikkeld is de plot Stadswonen (Cité). Hierin zijn 494 kortverblijf (short stay) woningen

gerealiseerd.

De oppervlakte aan voorzieningen is met het gebouw van hogeschool INHOLLAND ingevuld.

Met de ontwikkeling van de locatie aan de Veemstraat, hoek Posthumalaan is de ontwikkeling van deelgebied Zuidkade min of meer compleet.

3.5 Stand van zaken ontwikkeling Rijnhaven

Initiatieven

Voor de Rijnhaven zijn sinds de Kop van Zuid-ontwikkeling vele ideeën, (tijdelijke) initiatieven en plannen langsgekomen. Tot nu toe is weinig succesvol gerealiseerd, op een paar tijdelijke evenementen en initiatieven na. De opeenvolgende crises en het afhaken van partijen hebben geleid tot het einde van de eerder beoogde planontwikkeling. Ook de aanbesteding van een gebiedsconcessie voor de Rijnhaven in 2013 kon niet worden gegund.

De Rijnhaven werd vervolgens gereserveerd voor de eventuele huisvesting van de World Expo 2025. De Nederlandse regering heeft het Rotterdamse bid echter niet gesteund, waarmee de kans op de World Expo in de Rijnhaven is verdwenen.

Terwijl er op Katendrecht volop wordt gebouwd en de Wilhelminapier op een termijn van enkele jaren wordt afgerond wil Rotterdam de volgende stap zetten in de ontwikkeling op Zuid met de ambitie voor de ontwikkeling van de Rijnhaven.

De Rijnhaven kan ruimte bieden voor het toevoegen van woningen in het midden en hogere segment. De verdichtende stad heeft ook meer en aantrekkelijk ingericht openbaar gebied nodig. Zeker in de directe omgeving van de Rijnhaven is reeds sprake van intensief bebouwd stedelijk gebied. Het toevoegen van een stedelijk park kan een antwoord geven op behoeften van velen. Het kan een afwisselend "Rondje Rijnhaven" opleveren, een uniek stedelijk recreatief gebied voor Rotterdammers en bezoekers van de stad.

Bestemmingsplan 2009

Het bestemmingsplan uit 2009 is de eerste herziening van het bestemmingsplan uit 1991. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte in het gebied (met name de Wilhelminapier) lag het in de bedoeling onder de kade aan de Rijnhaven een parkeergarage te bouwen. De kade dient hiervoor met maximaal 100 meter verbreed te worden om het zicht over de lengte van de Rijnhaven open te houden.

Alhoewel er strikt genomen geen strijdigheid was met het bestemmingsplan 'Kop van Zuid' uit 1991, is de herziening van 2009 aangegrepen om de benodigde ruimte voor de parkeergarage volledig op de verbeelding weer te geven. De bebouwingsmogelijkheden van de kade boven de parkeergarage zijn verkleind. Tevens is het mogelijk gemaakt om in het water van de Rijnhaven binnen een zone van 50 meter uit de nieuwe kade, een in het water gesitueerde gebouwde recreatieve publieksvoorziening (bijvoorbeeld een duikcentrum) te realiseren.

Het onbebouwde gebied van de Kop van Zuid is volgens de beschrijving in hoofdlijnen bedoeld voor onder meer toeristisch-recreatieve voorzieningen. De aanwezigheid van de rivier en de diverse havens bieden mogelijkheden voor watergebonden recreatie: een jachthaven, veerdiensten, watertaxi's, promenades en dergelijke. De randen van de havens op de Kop van Zuid, vooral de Rijnhaven, hebben voor de nadere invulling het thema 'Wereldhavencentrum' meegekregen. Hierbij wordt onder meer gedacht aan een haveninformatiecentrum van het gemeentelijk Havenbedrijf, een afvaart van (draagvleugel-)boten naar het westelijk havengebied en Hoek van Holland, de aanleg van boorplatforms, een 'rivierbus' als aanvullend openbaar vervoer tussen linker- en rechteroever.

Masterplan Rijnhaven (vastgesteld door gemeenteraad op 23 april 2020)

In, op en langs de 'oude' Rijnhaven, met zijn historische kades, industriële monumenten en fraaie vergezichten, komt een nieuw stuk stad. Bijzondere en compacte hoogbouw met een mix aan functies, grenzend aan een groot park dat voor een belangrijk deel uit water bestaat. Een park dat drijft in het havenbekken, inclusief een permanent stadsstrand. Goed bereikbaar met ov en fiets vanwege de hoogwaardige infrastructuur. Toegankelijk en met prettige voorzieningen om te werken, ondernemen en

recreëren. Met diverse woonmogelijkheden en woonvormen. Kortom: een uitbreiding van het stadscentrum op de 'andere' oever met een nieuw stuk stad voor iedereen, waar je geniet van een park, strand en de rivier tegen de achtergrond van de Rotterdamse skyline.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

De Kop van Zuid is anno 2020 een prominente beeldbepalende plek in de stad. Noord en zuid zijn met de aanleg van de Erasmusbrug (1996) en de transformatie van het oude havengebied tot gemengd stedelijk gebied aan elkaar gesmeed. Als uitwerking van het stedenbouwkundig masterplan Wilhelminapier uit 1994 is een aantal markante gebouwen verzezen en hebben enkele oude havengebouwen een publieks- en gedeeltelijk woonfunctie gekregen. Verder heeft ook de inrichting van de buitenruimte in sterke mate bijgedragen aan het nieuwe gezicht van het gebied.

4.2 Opzet van het plan

Van het gewenste programma is anno 2020 een belangrijk deel gerealiseerd of in uitvoering genomen. De ruimtelijke context van het gebied is daardoor sterk veranderd. Het globale eindplan van weleer heeft gediend als aanjager van de ontwikkelingen. Dat plan wordt nu ingeruild voor een meer gedetailleerd bestemmingsplan, waarin de resterende ontwikkelingen een duidelijke plek krijgen en waarin ruimtelijke kaders meegegeven worden. Dit zijn ruime kaders waarbinnen flexibele uitwerking van een bouwplan mogelijk is. Nadere kaders worden aangegeven door de gemeente ten tijde van de bouwplanontwikkeling.

De gerealiseerde ontwikkelingen met centrumbebouwing hebben de bestemming 'Centrum - 1' gekregen. De centrumbebouwing kent diverse functies, zoals wonen, kantoren, hotels. Deze functies zijn enigszins, maar niet volledig uitwisselbaar. Met functieaanduidingen is aangegeven waar wonen, detailhandel, onderwijsgebouwen en bijvoorbeeld hotels zijn toegestaan. Feitelijk betreft het hier geen ontwikkelingen, maar een beschrijving van de huidige situatie waar slechts in beperkte mate verschuivingen zullen optreden.

Bij de overige centrumbestemmingen is dit anders geregeld. Hier is sprake van duidelijke ontwikkelingen, waarbij het nodig is meer precies aan te geven wat die ontwikkeling inhoudt.

4.3 Ontwikkelingen

4.3.1 Locatie Baltimore

De locatie heeft de bestemming 'Centrum - 2' en wordt momenteel gebruikt voor parkeren én voor het gebouw van STC. Op de totale locatie is nieuwbouw mogelijk met een totaal oppervlak van ongeveer 102.000 m² b.v.o..



Huidge parkeerterreinen ter plaatse van de locaties Baltimore en Chicago

Het beoogd programma is gemengd en bestaat uit appartementen, kleinschalige kantoorruimte, een restaurant en recreatieve voorzieningen in een gebouw met aan de zuidwestzijde een hoogte tot 22 meter en aan de noordoostzijde een toren met een hoogte tot 175 meter. De maatvoering en schaal is afgestemd op de hoogbouwvisie.



In de 'Agenda Kantoren MRDH 2015-2025' (2016) was de locatie Baltimore nog opgenomen met een groter programma voor de ontwikkeling van grootschalige kantoren in concentratielocaties, en wel voor 43.000 m² in het planaanbod voor kantoren in de periode na 2025.

Met de herijking van werklocaties in 2019, voor de periode 2019-2030 is dit planaanbod voor het grootste deel afgevoerd en omgezet naar programma voor woningbouw. De locatie Baltimore is belangrijker geworden voor woningen. De vraag naar kleinschalige kantoorruimte is een andere dan die van grootschalige in concentratielocaties en blijft nog wel van toepassing op de locatie Baltimore. In de herijking is voor grootschalige kantoren een totale reductie genoemd van 36.000 m². Kleinschalige kantoren passen in principe nog steeds binnen de strategie.

Voor de locatie Baltimore is in het bestemmingsplan ruimte gelaten voor een beperkte hoeveelheid kleinschalige kantoren, te weten 3.000 m² maximaal. De hoogwaardige kleine kantoren zijn elk niet groter dan 750 m² per vestiging, waarmee deze onderdeel zijn van de strategische opgave tot optimaliseren van de kantoorlocatie op de Wilhelminapier.

Het is noodzakelijk om op verschillende niveaus de behoefte aan kantoren te blijven monitoren en af te stemmen. Daarom is een regel voor afwijken opgenomen om meer kantoren of ook grootschalige kantoren toe te staan. Afwijken bij het verlenen van een vergunning kan alleen als het plan past binnen een aanvaarde regionale kantorenvisie. Die kantorenvisie moet afgestemd zijn met de provincie.

Voor de locatie Baltimore wordt de ligging van de rooilijnen vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. Het bestemmingsplan geeft de maximale maten aan. Daarbij is op de verbeelding aangegeven waar een overkraging en onderdoorgang dient te komen. Daar geldt een vrije hoogte van 8,5 meter.



De voetprint van de locatie ligt op 25 meter van de Nieuwe Maas. Dit is tevens de veiligheidszone die geldt vanwege de risico's die horen bij transport over water (zie verder 6.9.2). Buiten de voetprint is een overkraging van het gebouw ook aan de zijde van de Nieuwe Maas toegestaan. De overkraging van maximaal 9 meter ligt binnen de veiligheidszone van 25 meter. Op advies van de Veiligheidsregio zijn in verband met de veiligheid extra bouwregels opgenomen voor de gevels. De regels stellen dat de gevel bestand moet zijn tegen een grote hoeveelheid warmtestraling. Een hoeveelheid warmtestraling die zich voor kan doen bij een plasbrand op de rivier.

4.3.2 Locatie Chicago

Het plot 'Chicago' ligt in de centrale zone van de Wilhelminapier, tussen Hotel New York en Las Palmas. Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 30 meter en vanaf 22 meter, de maat voor de "Rotterdamse laag", ligt de bebouwing minimaal 3,5 meter terug ten opzichte van de straatwand. De bebouwing boven de 22 meter neemt maximaal 30% in van het dakvlak.



Het gaat om stedelijke functies zoals cultuur en ontspanning, mogelijk een hotel met horeca, zwembad en wellness, maar een woongebouw is niet uitgesloten. Het bouwprogramma heeft geen kantoren, maar wel lichte bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en eventueel kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel. Bij de bedrijfsactiviteiten geldt dat ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen is toegestaan. De locatie krijgt de bestemming 'Centrum - 3'. Op de locatie is nieuwbouw mogelijk met een totaal oppervlak van ongeveer 21.000 m² b.v.o..

4.3.3 Optoppen gebouw Leidsche Veem

Het gebouw 'Leidsche Veem' ligt in de centrale zone van de Wilhelminapier, tussen de straten Edam en Prinsendam. Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 30 meter en vanaf 20 a 22 meter, de maat voor de "Rotterdamse laag", ligt de bebouwing minimaal 3,5 meter terug ten opzichte van de straatwand. De bebouwing boven de 20 meter neemt maximaal 30% in van het dakvlak. De bouwregels zijn overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. De bouwregels laten een opbouw toe van circa 3.000 m² b.v.o.. Er worden plannen gemaakt voor optoppen met woningen.



Luchtfoto van het uitgekermde pakhuys Leidsche Veem met aangesloten nieuwbouw (1996-1998)

4.3.4 Locatie Philadelphia en Havana

In de 107 meter hoge Philadelphia en de 180 meter hoge toren Havana komen mogelijk zo'n 900 a 1000 appartementen. Het gaat om de ontwikkeling van de Sax. Beide woontorens worden op 70 meter hoogte verbonden door een 'balk'. De ontwikkeling van een hotel in de balk is minder zeker, maar wordt in het bestemmingsplan niet uitgesloten. In de plint zijn enige commerciële functies toegestaan, zoals horeca en fitness. In het woonconcept is op meerdere verdiepingen ruimte voor gedeelde voorzieningen, zoals daktuinen, werk-, fitness- en ontmoetingsruimten en bijvoorbeeld collectieve wasserijvoorziening. De locatie heeft de bestemming 'Centrum - 4' gekregen. De maximale bouwhoogte is in overeenstemming met de nieuwe hoogbouwvisie.

De twee torens zijn niet alleen in de 'plint', maar ook op hoogte met elkaar verbonden. De ondergrondse garage van de locatie Boston en Seattle loopt door onder het naastgelegen kavel van Philadelphia. Bovengronds is tussen beide torens tot aan het dakterras op de achtste verdieping sprake van een geavanceerd parkeersysteem voor personenauto's. Op de totale locatie is nieuwbouw mogelijk met een totaal oppervlak van ongeveer 100.000 m² b.v.o..



Impressie Philadelphia en Havana, gezien vanuit zuidelijke richting (afbeelding MVRDV)

4.3.5 Locatie Veemstraat /Posthumalaan in Wilhelminahof

De locatie is deel van de Wilhelminahof, t.p.v. de tijdelijke horecageet en een parkeergarage (van nu zo'n 10.300 m²). Het gebouw is maximaal 150 meter hoog en biedt ruimte aan ongeveer 300 tot 500 nieuwe appartementen. Daarnaast zal een deel van het programma worden gerealiseerd als uitbreiding van kantoren van de Wilhelminahof. In de plint is ruimte voor maatschappelijke functies, bedrijfsruimte en horeca. De locatie heeft de bestemming 'Centrum - 5' en omvat maximaal zo'n 50.000 m² b.v.o. inclusief parkeergarage.

In de 'Agenda Kantoren MRDH 2015-2025' (2016) was de locatie opgenomen onder de noemer van Uitbreiding van de Rechtbank. De locatie stond voor 11.500 m² aan kantooroppervlak in de lijst. Na herijking van de werklocaties in 2019 is het totale planaanbod voor kantoren voor Kop van Zuid en Rijnhaven bijgesteld naar 10.325 m². De Rijnhaven neemt hiervan 3.325 m² op. De resterende 7.000 m² is in beginsel beschikbaar voor de uitbreiding van de rechtbank. Het betreft een buitencategorie kantorenlocatie om specifieke kantoorontwikkeling mogelijk te maken ten dienste van andere (dominante) functies in het gebied.

Het is noodzakelijk om op verschillende niveaus de behoefte aan kantoren te blijven monitoren en af te stemmen. Daarom is een regel voor afwijken opgenomen om meer kantoren of ook grootschalige kantoren toe te staan. Afwijken, in dit geval tot een maximaal kantooroppervlak van 16.000 m² b.v.o., kan alleen als sprake is dat het plan past binnen een aanvaarde regionale kantorenvisie, afgestemd met de provincie.



Locatie Veenstraat nu nog in gebruik als tijdelijke horecastandplaats en parkeergarage

4.3.6 Uitbreiding Rotterdam Marina in Spoorweghaven

Beter benutten van het water door toevoegen van recreatieve voorzieningen, zoals ook aangegeven in het gebiedsplan en het vorige bestemmingsplan. In de Spoorweghaven is de uitbreiding van de jachthaven Rotterdam Marina voorzien.



Uitbreiding Rotterdam Marina in Spoorweghaven

4.3.7 Ontwikkeling in de directe omgeving: de Rijnhaven

Rotterdam heeft de ambitie om de oude overslaghaven Rijnhaven om te toveren tot een aantrekkelijk woongebied met onder meer horeca, een strand en een stadspark. De studies gaan verder dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan uit 2009 biedt door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Masterplan Rijnhaven

Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2020

De consultatierondes over het Ambitiedocument Visie Rijnhaven, het Uitvoeringsprogramma Rivieroevers, de Cultuurhistorische Verkenning van de Rijnhaven en de Verkenning Omgevingsvisie hebben geleid tot een gewijzigde scope en hogere ambitie voor deze gebiedsontwikkeling. De scope is veranderd van een landpark van 6 ha in een 18 ha groot park op het land en in het water, vanuit een visie op het totale Rijnhavenbekken inclusief drijvende steigers en een brugverbinding.

De ontwikkeling van de Rijnhaven heeft sterk samengevat drie kenmerken: de centrale positie in de stad, de ligging aan de stadsas met hoogwaardig ov en het autovrije rondje Rijnhaven.

Met het masterplan ontstaat er een centrumstedelijk milieu met globaal een programma van circa 250.000-325.000 m² bouwvolume. Waarvan circa 2.000-2.500 woningen en ongeveer eenderde van het bouwvolume voor niet-woonfuncties. De niet-woonfuncties hebben een mix van kantoor- en

bedrijfsruimte, leisure en horeca, retail, maatschappelijke voorzieningen, zoals beoogd met de recent door de gemeenteraad vastgestelde referentiewaarden.

Verder ontstaat er een stedelijk groen-blauw park van circa 18 hectare dat inspeelt op de behoefte aan openbare ruimte die past bij de verdichting van het gehele gebied. Met het gebruik en de benaderbaarheid van het water als unique selling point: verblijf aan, op en in het water, onder andere door het park ook op waterniveau langs de kaden van de Wilhelminapier en Katendrecht door te zetten en door de - nader te werken - optie om een strand toe te voegen.

De beelden in het Masterplan moeten niet als ontwerp worden opgevat, maar dienen ter visualisatie. In het Masterplan zijn de essenties van de ruimtelijke hoofdcontouren vastgelegd: Drie hoogstedelijke hoge-dichtheid bouwblokken, de contour van het blauw/groene park bestaande uit een landdeel en twee drijvende parkdelen en de brugverbinding.



4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Centrumfuncties

De bestemming 'Centrum - 1' is gebruikt voor de gerealiseerde stedelijke functies in gebouwen. De maximale bouwhoogte zijn in grote lijnen overeenkomstig de gerealiseerde situatie op de verbeelding aangegeven. De centrumbestemming maakt het mogelijk om diverse bestemmingen uit te wisselen. Onder meer vanuit milieutechnische overwegingen is het tevens nodig om maatwerk toe te passen en te werken met aanduidingen voor bepaald gebruik. Dit geldt bijvoorbeeld voor detailhandel, wonen, kinderdagverblijven en hotels.

De bestemming 'Centrum - 2' tot en met 'Centrum - 5' zijn gebruikt voor de vier ontwikkellocaties 'Baltimore', 'Chicago', 'Philadelphia en Havana' en 'Veemstraat/Posthumalaan'. In de regels is meer precies aangegeven wat per ontwikkellocatie is toegestaan voor wat betreft bebouwing, gebruiksmogelijkheden en maatvoering.

4.4.2 Detailhandel, dienstverlening en overige bedrijfsactiviteiten

In de 'Centrum'-bestemmingen zijn op de begane grond kleine bedrijven en dienstverlenende activiteiten toegestaan. Het gaat om bedrijven en activiteiten tot en met milieucategorie 2 die zijn opgenomen in de lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten. De lijst hanteert de codes, begrippen en categorie-indeling volgens de VNG.

Het is mogelijk om bij de vergunningverlening van de lijst af te wijken als de activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Hiervoor is het oordeel van de milieudeskundige nodig.

Detailhandel is op een paar locaties in de bestemming 'Centrum - 1' toegestaan. Deze locaties zijn aangegeven met een aanduiding 'detailhandel' en komen overeen met de huidige situatie. Op de locaties Chicago en Veemstraat is kleinschalige detailhandel in de vorm van gemakswinkels toegestaan. Er geldt tevens een maximum oppervlak van 300m².

Overigens is ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf toegestaan.

Werken aan huis

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

Seksinrichtingen

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. In de "Nota prostitutie en seksbranche, Rotterdam 2015" staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van misstanden en mensenhandel in de seksbranche, op een beheersbare vergunde sector, op het versterken van de positie van de sekswerker en op het beschermen van het woon- en leefklimaat.

Het vergunningstelsel wordt als middel gebruikt om de grip op de vergunde branche te behouden en te verbeteren. Het vormt daardoor een barrière voor mensenhandel. De gestelde voorwaarden en vereisten worden streng gecontroleerd en bij nieuwe vergunningaanvragen worden exploitanten gescreend op grond van de Wet Bibob.

Het nieuwe vergunningstelsel sluit beter aan bij de verschillende activiteiten die in de seksbranche worden aangeboden. Daarnaast kunnen vergunningen voor nieuwe seksbedrijven worden aangevraagd via een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

Het vergunnen van seksbedrijven dient niet ten koste te gaan van de veiligheid en aantrekkelijkheid van de stad. Overlastgevende seksbedrijven worden aangepakt en nieuwe vergunningen worden alleen verleend wanneer aan de strikte vestigingsvoorwaarden voor seksinrichtingen wordt voldaan.

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen bestemd.

Belwinkels

De aanwezigheid van belwinkels wordt in Rotterdam in menig gebied als problematisch ervaren. Voor belwinkels die alleen de mogelijkheid bieden om (goedkoop) te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week, mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd.

Overeenkomstig het vorige bestemmingsplan legt dit bestemmingsplan de realisatie van belwinkels aan banden. Het beleid is gericht op het beperken van het aantal belwinkels in Rotterdam.

In het plangebied van dit bestemmingsplan komen dergelijke belwinkels niet voor. Belwinkels zijn doorgaans toelaatbaar in bestemmingen die de functie 'dienstverlening' mogelijk maken. In dit bestemmingsplan is in de begripsbepalingen opgenomen dat belwinkels niet onder Dienstverlening worden begrepen.

Hoog-risico biologische laboratoria

Binnen bedrijfsbestemmingen en maatschappelijke bestemmingen zijn in principe ook laboratoria toegestaan. Voorheen waren binnen deze bestemmingen dus ook hoog-risico biologische laboratoria toegestaan. Dit is vanuit het oogpunt van veiligheid niet wenselijk. Op basis van de parapluperziening Biologische Veiligheid, zijn hoog-risico biologische laboratoria gereguleerd.

Het gaat daarbij om speciale laboratoria die vallen onder de werking van het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria". De speciale laboratoria zijn genoemd in artikel 4.4 onder k, categorie 4, onderdeel C van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. Het beleidskader is als bijlage bij de regels gevoegd.

In de algemene gebruiksregels, art 21.1 onder a is daartoe een verbodsbepaling opgenomen. Wanneer er gewerkt wordt met genetisch gemodificeerde organismen zijn dat alle categorieën van fysische inperking op inperkingsniveaus III en IV, zoals genoemd in Bijlage 4 van het Besluit genetisch gemodificeerde organismen milieubeheer 2013. Kort gesteld zijn het laboratoria met biologische veiligheidsklasse 3 of hoger.

Na nadere afweging is het wel mogelijk om een hoog-risico laboratorium toe te staan. Op grond van art 21.1 onder b en artikel 23.3 kunnen burgemeester en wethouder hiervan met een omgevingsvergunning afwijken. Bij de afweging wordt een advies van de GGD/VRR betrokken. Deze instanties geven een advies op basis van het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond". Aan de hand van het beleidskader kan worden beoordeeld of de risico's van een hoog-risico biologisch laboratorium voldoende beheersbaar zijn bij calamiteiten en of een hoog-risico biologisch laboratorium al dan niet wenselijk is op de voorgenomen locatie.

Benadrukt wordt dat de verbodsbepaling alleen betrekking heeft op nieuwe hoog-risico laboratoria in de zin van nieuwvestiging of een uitbreiding van een bestaand hoog-risico laboratorium. Binnen het plangebied zijn geen hoog-risico laboratoria aanwezig.

4.4.3 Horeca

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

Horeca definitie en afbakening

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

Vergunningvrij exploiteren

Rotterdam biedt een groot aantal bedrijven, waarbij horeca ondergeschikt is aan de primaire detailhandelfunctie en bedrijven waar het exploiteren van horeca een minimale weerslag heeft op de omgeving, de mogelijkheid om vergunningvrije horeca te exploiteren. Dit betreft bijvoorbeeld het koffiehoekje in de supermarkt, de bakkerij waar ook een gebakje gegeten kan worden en het restaurant in ouderenhuisvesting. Vergunningvrij betekent dat geen vergunning hoeft te worden aangevraagd en derhalve ook geen leges verplicht zijn. De exploitatie van de volgende inrichtingen kan zonder vergunning plaatsvinden:

1. inrichtingen die geopend zijn tussen 07.00 en 22.00 uur, geen (zwak of sterk) alcoholische drank

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

Exploitatievergunning nodig

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

Terrassen

Binnen de verkeersbestemmingen nabij horeca zijn tevens ongebouwde terrassen toegestaan aangrenzend aan bestemmingen die horeca toelaten.

4.4.4 Hotels

In de regels van het bestemmingsplan is de definitie gegeven voor een hotel (*het bedrijfsmatig verstekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen, zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie*). De aanduiding 'hotel' is gebruikt binnen de bestemming 'Centrum - 1' voor locatie Hotel Nhow. De bestemming 'Horeca - Hotel' is gebruikt voor Hotel New York. Op beide locaties is tevens op zich staande horeca toegestaan en aanwezig.

Binnen de ontwikkellocaties met de 'Centrum - 3' en 'Centrum - 4' is tevens een hotel toegestaan.

4.4.5 Kantoren

In de bestemmingen 'Centrum - 2' en 'Centrum - 5' is de hoeveelheid kantoren begrensd. Met de herijking van werklocaties in 2019 is dit planaanbod voor het grootste deel afgevoerd en omgezet naar programma voor woningbouw. De nieuwe locatie aan rand van Kop van Zuid kan inspelen op vraag naar hoogwaardige kleine kantoren naast grootschalige kantoren. Voor 'Centrum - 2' geldt een maximum oppervlak van 3.000 m² bedoeld voor kleinschalige kantoren. Daarom geldt een maximum oppervlak per kantoorvestiging.

Voor locatie Wilhelminahof/Veemstraat, die tevens bedoeld is als uitbreiding van de rechtbank, geldt een maximum oppervlak van 7.000 m². Hier is geen grens aan het oppervlak per vestiging gesteld.

Wel is bij beide ontwikkellocaties de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de maximale hoeveelheid kantoren. Afwijken is mogelijk als de ontwikkeling past binnen een regionaal en provinciaal afgestemde kantorenvisie. De nu opgegeven maatvoering past binnen die visie. De visie geldt nog tot 2024.

4.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening verstaan. Deze voorzieningen kunnen wel of niet geluidgevoelig zijn volgens de Wet geluidhinder. Geluidgevoelige voorzieningen zijn bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, terwijl buurthuizen of kerkgebouwen niet geluidgevoelig zijn.

In de Centrum-bestemmingen is aangegeven of maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Daarnaast is aangegeven dat op bepaalde locaties alleen de niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Tevens is voor een aantal locaties aangegeven dat kinderdagverblijven of juist onderwijsvoorzieningen zijn toegestaan.

4.4.7 Parkeerregeling

Dynamische verwijzing

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 24.1 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde “dynamische verwijzing”. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De op dit moment geldende “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” is via de volgende link te raadplegen:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Rotterdam/486392/486392_1.html

De desbetreffende beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

4.4.8 Uitbreiding/bebouwing op het achtererfgebied

Op 1 november 2014 is Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bijlage II Bor) gewijzigd. In dit besluit is onder meer het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied geregeld. De wijziging van 1 november 2014 heeft ertoe geleid dat het bouwen van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied (op grond van artikel 2 van Bijlage II Bor) is verruimd ten opzichte van de oude regeling. Dat betekent dat er bij een woning of ander hoofdgebouw meer aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen vergunningvrij mogen worden gebouwd dan voorheen het geval was. De verruiming is mede het gevolg van een andere benadering voor het berekenen van de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken.

Het vergunningvrije bouwen moet in samenhang gezien worden met de regels in het bestemmingsplan.

Dat leidt ertoe dat het bestemmingsplan in beginsel geen invloed heeft op het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken op grond van artikel 2 Bijlage II Bor. Het bestemmingsplan kan alleen maar regelen wat er méér is toegestaan dan wat de regeling uit artikel 2 toelaat.

Hoeveel er op grond van de nieuwe regeling aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht, is afhankelijk van de oppervlakte van het bebouwingsgebied. Het bebouwingsgebied maakt onderdeel uit van het achtererfgebied. Hoe groter het bebouwingsgebied, hoe groter de oppervlakte aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken. Het komt erop neer dat maximaal 150 m² aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken kan worden gebouwd. Dat is het geval bij grote percelen. Bij een doorsnee perceel zal deze oppervlakte veel beperkter zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen om geen aanvullende regeling voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op te nemen. Dit gezien het in het plangebied voorkomende type hoogstedelijke woonbebouwing waarbij geen / nauwelijks particuliere tuinen aanwezig zijn of overig onbebouwd gebied dat tot achtererfgebied gerekend kan worden.

4.4.9 Verkeers-, verblijfsgebieden en groen

De Laan op Zuid, Posthumalaan, Veemstraat en het Wilhelminaplein hebben de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' gekregen. In deze bestemming zijn bijvoorbeeld ook trambanen, bruggen en viaducten toegestaan.

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is gebruikt voor de gebieden die in principe onbebouwd zijn, zoals de kades, groenzones, parkeerterreinen, wegen en fietspaden. Kleine bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes of ook de uitblaasopeningen van ondergrondse parkeergarages en de ondergrondse parkeergarages zelf zijn binnen de bestemming wel toegestaan. De gebieden die vrij van verkeer dienen te blijven en in principe gereserveerd zijn voor voetgangersgebied (voetgangersgebied in het bestemmingsplan uit 2009) hebben een functieaanduiding 'verkeer uitgesloten' (-v) gekregen. Enkele structurele groengebieden, zoals delen van het Koninginnehoofd en Tillemakade, zijn bestemd als 'Groen'.

4.4.10 Water

De Spoorweghaven is bestemd als 'Water - 1'. Met een functieaanduiding 'jachthaven' (jh) is aangegeven dat hier de uitbreiding van de jachthaven (in de Entrepothaven) is toegestaan. De jachthaven heeft bijbehorende voorzieningen als aanlegsteigers en hekwerken.

De Rijnhaven zelf is buiten het plan gehouden. In de Rijnhaven zijn voorzieningen zoals steigers toegestaan. Steigers voor het aanleggen van schepen, waaronder de watertaxi, maar ook vaste of drijvende steigers ten behoeve van recreatie of de toegang tot drijvende bouwwerken. Drijvende bouwwerken, zoals het paviljoen met de halve bollen aan de Tillemakade en het kantoor van de nieuwe internationale klimaatcommissie (The Global Commission on Adaptation).

De Nieuwe Maas en de Koningshaven hebben de bestemming 'Water - 2' gekregen. Dit water is ook bestemd voor verkeer te water en de aanwezige bruggen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug' (br). Ter plaatse van de functieaanduiding 'haven' (ha) zijn de steigers en het drijvend kantoor van de watertaxi toegestaan.

4.4.11 Zones, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Binnen het bestemmingsplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen liggen over de enkelbestemmingen en regelen feitelijk dubbelgebruik of bescherming van de gronden.

'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' zijn in de regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied. Voor bepaalde werkzaamheden in de grond is een omgevingsvergunning nodig. Een beschrijving van de archeologische waarden is gegeven in hoofdstuk 3.

'Waarde - Cultuurhistorie 2' is gegeven aan beeldbepalende objecten.

Uit de cultuurhistorische verkenning blijkt dat twee gebouwen cultuurhistorisch waardevol zijn en als beeldbepalend object te beschouwen zijn. Deze objecten hebben een dubbelbestemming gekregen. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gaat uit van behoud van de objecten en werpt een drempel op tegen sloop. Sloop is in principe niet mogelijk. Alleen indien maatschappelijke, technische

of economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken, kan er een sloopvergunning worden verleend. Verder leidt de dubbelbestemming ertoe dat in geval van nieuwbouw voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van de locatie.

'vrijwaringszone - spoor'

Enkele meters breder dan de ondergrondse metrolijn en het ondergronds station is ter bescherming van de metrotunnel en het station een gebiedsaanduiding opgenomen. In de regels is bepaald dat er behalve ten behoeve van het spoor en bijbehorende voorzieningen niet gebouwd mag worden binnen deze zone. Afwijken van het bouwverbod is mogelijk, waarbij eerst advies zal worden ingewonnen bij de spoorbeheerder.

'geluidzone - industrie 1 en 2'

Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding opgenomen voor de geluidzone van twee gezoneerde industrieterreinen. Zowel de zone van het industrieterrein Waal- en Eemhaven als die van Maas- en Rijnhaven. De ontwikkelingen binnen deze geluidzones zijn getoetst aan wetgeving en beleid.

'toetsingsvlakken communicatieapparatuur'

Het luchtruim boven het bestemmingsplan wordt ook gebruikt voor communicatie voor onder andere het vliegverkeer van de burgerluchtvaart. De LVNL, luchtverkeersleiding Nederland, beoordeelt of voorgenomen bouwplannen / werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie- en surveillancehulpmiddelen (CNS). Deze beoordelingen vinden plaats aan de hand van internationale burgerluchtvaartcriteria (ICAO). In het vooroverleg is advies gevraagd aan de LVNL. Er is geen aanleiding om toetsingsvlakken op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan ligt binnen een zone van 3 tot 10 kilometer van de communicatieapparatuur. Dit deel van het toetsingsvlak is enkel van toepassing op windturbines. Windturbines zijn niet aan de orde in Kop van Zuid. De LVNL heeft geen bezwaar tegen de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelruimte.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Het Nationaal Waterplan (2016-2021) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Voor bouwen en aanleggen in het rivierbed (het buitendijks gebied) van de grote rivieren is, op grond van de Waterwet en het bijbehorende Waterbesluit, een vergunning nodig van Rijkswaterstaat. Nieuwe (bouw)werken in het rivierbed mogen geen afbreuk doen aan de waterhuishoudkundige functie van de rivier. In het Waterbesluit zijn een aantal (vooral stedelijke) gebieden aangewezen waarop de vergunningplicht niet van toepassing is aangezien die gebieden rivierkundig van minder belang zijn. Het buitendijks gebied van de Kop van Zuid behoort tot het gebied waar geen vergunning van Rijkswaterstaat is vereist.

Buitendijks gebied kan bij hoog water overstromen. Eigenaren in het buitendijks gebied zijn zelf aansprakelijk voor schade door hoog water en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid in openbaar gebied. Bij bestaande situaties kan de gemeente bijdragen aan een goede veiligheidssituatie door het opstellen van evacuatieplannen, bij nieuwe situaties kan dit ook door het opnemen van bepalingen in het ruimtelijk plan.

5.1.2 Provinciaal beleid

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

5.1.3 Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

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

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

5.1.4 Rotterdams Weerwoord

Het college van B&W heeft in februari 2019 het Rotterdams Weerwoord vastgesteld. Het Weerwoord is het Rotterdamse antwoord op de klimaatverandering. Als stad in de delta van Nederland met een dalende bodem is Rotterdam kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Klimaatadaptatie, het aanpassen van Rotterdam aan die verandering, is nodig. Want de gevolgen van extremer weer raken iedereen. Om hevige regenval, maar ook langdurige droogte en hitte, grondwateronder- en overlast en bodemdaling aan te pakken zijn sneller en meer ingrepen noodzakelijk in openbaar gebied en op particulier terrein. Door nu actie te ondernemen, kan schade in de toekomst worden beperkt. Tegelijk is flexibiliteit nodig om de aanpak bij te kunnen stellen op basis van nieuwe inzichten. Het Rotterdams Weerwoord richt zich vooral op maatregelen op wijkniveau. In 2019 wordt samen met de waterschappen gewerkt aan uitvoeringsafspraken.

De belangrijkste versterkingen zijn:

- Vergroening van de stad als adaptatiemaatregel om hitte tegen te gaan, draagt ook bij aan de vertraging van neerslag.
- Vervangen van verharding door groen of doorlatende verharding vergroot de opnamecapaciteit van neerslag én zorgt voor aanvulling van het grondwater. Dit is goed voor gebieden met (te) lage grondwaterstanden.
- Waterbergende voorzieningen op gebouwen combineren met verkoelende maatregelen (groen dak) draagt bij aan reductie van wateroverlast en hitte. Zonnepanelen op groene daken hebben een hogere opbrengst.
- Hoger aanleggen van vitale voorzieningen reduceert zowel risico's van overstroming vanuit de rivier als door extreme neerslag.

De belangrijkste belemmeringen zijn:

- Meer bomen en groen in de stad zorgt voor een grotere watervraag die de gevolgen van droge perioden versterken.
- Vervangen van verharding door groen of doorlatende verharding vergroot de opnamecapaciteit van neerslag én zorgt voor aanvulling van het grondwater. Dit is nadelig voor gebieden met (te) hoge grondwaterstanden.

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 gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de rioolbeheerder. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het plangebied ligt geheel buitendijks. In het plangebied ligt geen water dat in beheer is van Waterschap Hollandse Delta. In het plangebied liggen de Nieuwe Maas, de Rijnhaven en de Spoorweghaven. Dit water is in beheer van Rijkswaterstaat.

5.3.2 Grondwater

Voor grondwater zijn er een aantal peilbuizen in het plangebied. Deze peilbuizen meten de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). De gemiddelde ontwateringsdiepte is in het plangebied bij elke peilbuis groter dan 1,50 m. De ontwateringsdiepte is dus ruim voldoende voor de functies in het gebied.

5.3.3 Riolering

Het bestemmingsplangebied valt binnen rioleringsdistrict 28 (Zuiden). In het plangebied ligt grotendeels een gemengd stelsel, wat betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). District Zuiden voert af naar district 23 Charlois en vervolgens naar de AWZI Dokhaven. Regenwater wat op de kades valt wordt gedeeltelijk rechtstreeks afgevoerd naar de havenbekkens en de Nieuwe Maas. Binnen het plangebied zijn er een aantal overstorten op de Rijnhaven. Een van de overstorten loost via een persleiding op de Rijnhaven.

5.3.4 Waterkwaliteit

De Nieuwe Maas en de aanliggende havens zijn een KRW waterlichaam. Gegevens over de waterkwaliteit zijn beschikbaar in de factsheets die een bijlage vormen bij de stroomgebiedsplannen 2016-2021. De Nieuwe Maas wordt gekarakteriseerd als een sterk veranderd waterlichaam. Dit betekent dat de Nieuwe Maas door menselijke activiteiten wezenlijk is veranderd van aard en dat dit niet door herstelmaatregelen ongedaan gemaakt kan worden. Voor een sterk veranderd waterlichaam is herstel naar een goede ecologische toestand meestal niet haalbaar. Voor sterk veranderde waterlichamen zijn daarom aangepaste normen geformuleerd.

5.3.5 Waterkering en waterveiligheid

Het gebied ligt geheel buitendijks, in het gebied liggen geen waterkeringen.

Waterveiligheid buitendijks

Het plangebied ligt geheel buitendijks. Dit betekent dat hoog water niet wordt tegengehouden door een waterkering. De kans dat een buitendijks gelegen locatie last krijgt van hoog water, wordt bepaald door de terugkeertijden van hoge waterstanden in de Nieuw Waterweg en de maaiveldhoogte van het plangebied ten opzichte van dat hoge water. Door de doorgaans relatief hoge ligging van het buitendijks gebied is de kans op grote waterdieptes relatief klein. De kans op slachtoffers in het buitendijks gebied is dan ook gering. Bovendien gaat het overstromen van buitendijks gebied in het algemeen langzaam en is het goed voorspelbaar. De kans op verdrinking is daardoor klein. Materiele schade en maatschappelijke ontwrichting zijn beide afhankelijk van de waterdiepte die optreedt en de functies en objecten die hier last van hebben. Enkele centimeters water in openbaar gebied hoeft niet direct schade op te leveren, maar als deze hoeveelheid water staat in een woning of bedrijf is er vaak wel schade aan het pand en de inboedel. Daarnaast ontstaat er nog schade door eventueel productieverlies. Water op een weg kan ook betekenen dat deze niet meer zichtbaar is waardoor gebieden mogelijk onbereikbaar zijn. Dit kan leiden tot maatschappelijke ontwrichting.

Om een indicatie te geven van de kwetsbaarheid voor wateroverlast van het bestemmingsplangebied is de waterdiepte ten opzichte van het maaiveld weergegeven bij een hoogwatersituatie in het huidige klimaat met een terugkeertijd van 1/4.000 jaar. De gebruikte waterhoogte is NAP +3,44 meter.



Afbeelding Overstromingsdiepte buitendijks gebied, huidig klimaat 1 / 4000 jr

Uit de kaart blijkt dat er op basis van de huidige maaiveldhoogtes bij maatgevende waterhoogtes van 1/4.000 jaar op de kades water komt te staan.

Nautische veiligheid

De Nieuwe Maas is ter hoogte van het plangebied een rijksvaarweg van CEMT-klasse VIb. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (titel 2.1 Rijksvaarwegen) is aangegeven dat langs de Nieuwe Maas ter hoogte van het plangebied (klasse VIb) een vrijwaringzone aanwezig is van met een breedte van 25 meter. De vrijwaringzone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg, zoals opgenomen in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet. Bovenstaande houdt in dat bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan ten opzichte van hetgeen nu is toegestaan op minder dan 25 meter van de oever rekening gehouden moet worden met het voorkomen van belemmeringen voor de vaarweg.

Het gaat om belemmeringen zoals:

- belemmering van de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, in de hoogte en in de vaardiepte;
- hinderen van de zichtlijnen voor de scheepvaart;
- hinderen van contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- beperking van de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten;
- belemmering van de mogelijkheid tot het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

In de huidige situatie zijn er geen gegevens waaruit blijkt dat het gebruik van de zone langs deze vaarweg hinder of belemmeringen oplevert zoals benoemd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Aangezien het gebied geheel buitendijks ligt, er geen waterkeringen en/of beschermingzones aanwezig zijn, zijn hiervoor in de regels en op de verbeelding ook geen dubbelbestemmingen opgenomen.

5.4 De wateropgave

Deze paragraaf beschrijft per wateraspect de effecten die de ontwikkellocaties hebben op de waterhuishouding.

5.4.1 Oppervlaktewater

In het gebied ligt geen oppervlaktewater behalve de Nieuwe Maas en de havenbekkens. De ontwikkelingen hebben hier geen invloed op. De bestaande mogelijkheid om een deel van de Rijnhaven te dempen blijft gehandhaafd. Dit is geen nieuwe ontwikkeling. De Rijnhaven is onderdeel van het waterstaatwerk 'Rivier' onder de Waterwet waardoor in principe een vergunning moet worden aangevraagd bij het rijk (art. 6.5). De Rijnhaven valt echter in de zone waarvoor een vrijstelling vergunning waterstaatswerken geldt (Waterbesluit art 6.16). De Rijnhaven ligt tevens niet in het stroomvoerend deel van de Nieuwe Maas (Grote Rivieren) waardoor de bestemmingsbeperkingen uit artikelen 2.4.3 en 2.4.4 van het BARRO niet van toepassing zijn. Vroegtijdige afstemming met Rijkswaterstaat is nodig. Voor de Nieuwe Maas wordt nog gezocht naar mogelijkheden om natuurvriendelijke oevers te realiseren. Het dempen van de Rijnhaven biedt mogelijk kansen.

5.4.2 Grondwater

In het buitendijks gelegen gebied is nu al veel verharding. Ook zijn al meerdere ondergrondse parkeergarages aanwezig die de grondwaterstroming beïnvloeden. Verwacht wordt dat de plannen geen belangrijke invloed hebben op de grondwaterstanden.

5.4.3 Riolering

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het scheiden van schoon en vuil water verplicht, de gemeente Rotterdam eist daarbij het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Als uitgangspunt geldt hierbij het bergen van 70 mm regenwater in een uur en 80 mm regenwater in een dag. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten, wat de waterkwaliteit ten goede komt, en zorgt ervoor dat er minder water wordt afgevoerd naar de AWZI. De hoeveelheid afvalwater zal toenemen, de nieuwe functies die mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan kunnen leiden tot een toename van afvalwater van 49 m³ /uur.

Als gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om een deel van de Rijnhaven te dempen dan moet tijdig overlegd worden met de beheerder van het rioolstelsel over het verlengen van de persleiding die uitkomt in de Rijnhaven.

5.4.4 Waterkwaliteit

De ontwikkelingen hebben geen invloed op de waterkwaliteit, uitzondering hierop is de te realiseren jachthaven in de Spoorweghaven. De invloed hiervan zal echter naar verwachting beperkt zijn en geen invloed hebben op de waterkwaliteit in het kaderrichtlijnwaterlichaam de Nieuwe Maas.

5.4.5 Waterkering en waterveiligheid

Waterveiligheid buitendijks

Ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen ligt het huidige maaiveld op een aantal locaties onder het gewenste uitgiftepeil van NAP + 3,60 m. Geadviseerd wordt om nieuwe gebouwen zo aan te leggen dat ze droog blijven bij een waterpeil van NAP + 3,90 m. In elk geval moeten kwetsbare voorzieningen (zoals ziekenhuizen, nutsvoorzieningen, risicovolle bedrijven) boven dat peil worden aangelegd.

Nautische veiligheid

Binnen de vrijwaringszone van 25 meter vanaf de oever vinden geen ontwikkelingen plaats. De nieuw aan te leggen jachthaven zal zorgen voor vaarbewegingen in en uit de Spoorweghaven. Bij de verdere uitwerking van de plannen is het nodig om een analyse te maken wat de invloed daarvan is op het scheepverkeer op de Nieuwe Maas.

Klimaatkansen

De nieuwe ontwikkelingen bieden kansen voor nuttige gebruik van afvalwater en regenwater. Door groen toe te voegen bijvoorbeeld in de vorm van groene gevels en/of groene daken kunnen de gevolgen van hittestress worden beperkt.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Milieu effect rapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

6.2.1 Plangebied

Als ontwikkeling maakt het bestemmingsplan Kop van Zuid wonen met stedelijke functies mogelijk op 4 nieuwbouwlocaties en op een locatie door middel van optopping. Verder kan in de Spoorweghaven een uitbreiding van de jachthaven worden gerealiseerd. In totaal gaat het om een uitbreiding tot ongeveer 265.000 m² b.v.o. aan wonen inclusief stedelijke functies.

Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. De bovengenoemde ontwikkeling moet worden gezien als een ontwikkeling zoals omschreven in het Besluit m.e.r. kolom 1, opgenomen in het onderdeel D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. En onderdeel D 10: De aanleg wijziging of uitbreiding van [...] jachthavens.

Er dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. Als uitgangspunt geldt dat alleen een milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld indien het bevoegd gezag (in dit verband het college) van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben. Bij de m.e.r.-beoordeling voor dit bestemmingsplan dienen de ontwikkelingen die in dit plan worden mogelijk gemaakt, te worden beschouwd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de 3 criteria die zijn opgenomen in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

Het college neemt, tegelijk met het besluit tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, een m.e.r.-beoordelingsbesluit. De strekking van dit besluit is dat er vanwege het bestemmingsplan Kop van Zuid geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Daarom heeft het college besloten dat er voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport zal worden opgesteld. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit ligt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan als afzonderlijk besluit ter inzage, en is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie

Het college van B&W is bevoegd gezag in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en daarmee bevoegd het m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

B&W heeft besloten dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Zie ook Bijlage 2 M.e.r.-beoordelingsbesluit.

6.3 Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven en andere activiteiten. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. In het Rotterdamse beleid voor milieuzonering wordt gebruik gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

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

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

De gemeente Rotterdam bestemt in haar bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

6.3.1 Plangebied

Voor de gebiedstypering wordt gebruik gemaakt van de kaart bij het boekje Bedrijven en Milieuzonering Rotterdam. Daarop is een verdeling aangegeven in woongebied, gemengd woongebied/overgangsgebied en industriegebied I, II, III. De gedachte hierachter is dat de indicatieve afstanden van de VNG bedoeld zijn vanaf een bedrijf van gemiddelde omvang tot woningen in een woonwijk. Voor gemengde gebieden of bij industriegebieden en/of bedrijven die aanzienlijk kleiner zijn dan een gemiddeld bedrijf biedt het Rotterdamse beleid een standaard om gemotiveerd af te wijken van de indicatieve afstanden.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de Rotterdamse systematiek aangeduid als gemengd woongebied. In een gemengd gebied mag de afstand tussen woningen en bedrijven wat kleiner zijn dan tussen een woonwijk en een bedrijventerrein. De gewenste afstand tussen bedrijven en woningen is afhankelijk van de categorie van het bedrijf. In een gemengd woongebied kunnen bedrijven in milieucategorie 3 als passend worden gezien, mits deze een redelijke afstand tot de woonbebouwing hebben. Een bedrijf in milieucategorie 3.1 is toegestaan op minimaal 30 meter van woningen, deze bedrijven komen thans in het woongebied niet voor.

In het gemengd woongebied worden doorgaans bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan van de bedrijvenlijst die opgenomen is in de bijlage van de regels. Veelal zijn deze bedrijven toegestaan op de

begane grond, waarboven wordt gewoond. In de praktijk laten deze functies zich in het algemeen zonder problemen combineren met woningen, of zijn problemen goed te voorkomen/verhelpen door het nemen van maatregelen.

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

Het plangebied kent enkele stedelijke activiteiten die in te delen zijn in milieucategorie 3, te weten het metrostation Wilhelminaplein (categorie 3.2) en het Luxor theater (categorie 3.1). Ook de levering van LNG aan cruiseschip Aida valt onder milieucategorie 3.1. Voor het metrostation en het theater geldt een indicatieve afstand van 50 respectievelijk 30 meter tot woningen. De activiteit rond het metrostation is geconcentreerd rond de in- en uitgangen en is gelegen op afstanden van meer dan 50 meter tot bestaande en nieuwe woningen. Voor het theater is de activiteit geconcentreerd rond de entree en gevel aan de kade en deze zijn gelegen op meer dan 30 meter tot bestaande en nieuwe woningen. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening zijn deze activiteiten dus passend op deze locatie. Los daarvan moet in het kader van de vergunning zorg worden gedragen voor een goede geluidisolatie.

De uitbreiding van de jachthaven Rotterdam Marina naar een deel van de Spoorweghaven is eerder aangegeven in het gebiedsplan en het vorige bestemmingsplan. Een jachthaven kan gerekend worden tot een activiteit in de milieucategorie 3.1, zodat hier eveneens een indicatieve afstand tot woningen aangehouden kan worden van zo'n 30 meter. De afstand van de aanduiding tot woningen voldoet aan de richtafstand.

De levering van LNG aan het cruiseschip is een tijdelijke activiteit en is niet in het bestemmingsplan bestemd.

De combinatie horeca en wonen

In het gebied zijn voornamelijk ochtendhoreca en daghoreca gevestigd. Het horeca-aanbod is in balans met de overige functies in de wijk. De woonfunctie is fysiek hoger gelegen. In het kader van horecagebiedsplannen dient de komende periode gemonitord te worden hoe de voorzieningenfunctie zich ontwikkelt ten opzichte van de woonfunctie, want er is wel sprake van een serieus aantal klachten met betrekking tot geur en geluid.

6.3.2 Conclusie

In het plangebied van bestemmingsplan 'Kop van Zuid' en de omgeving daarvan zijn geen bedrijfsactiviteiten en andere activiteiten aanwezig die gezien de indicatieve afstanden voor milieuhinder van invloed zijn op de locaties waar woningen kunnen worden gerealiseerd. Zodat de ontwikkeling van woningen niet door milieuzonering in de weg wordt gestaan.

6.4 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet-wettelijke geluidbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidniveau in beeld gebracht. In de Wet geluidhinder staan de geluidgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Rotterdams beleid

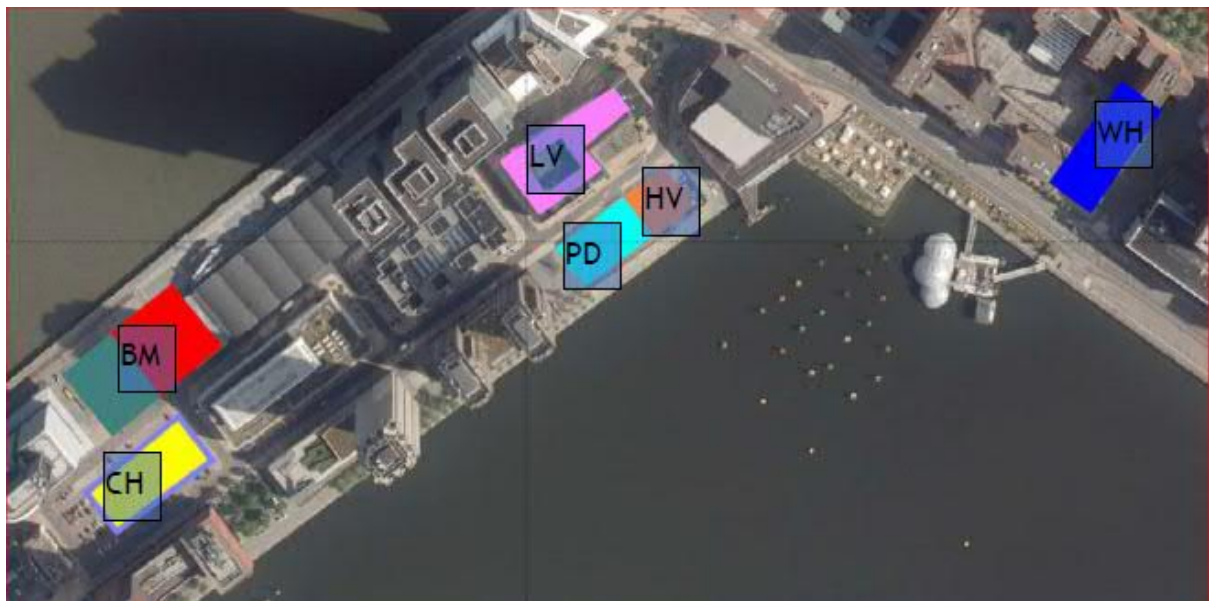
In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal

toelaatbare geluidbelasting (ook wel voorkeurswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek noodzakelijk naar maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidbelasting terug te dringen. Indien het niet haalbaar blijkt de geluidbelasting terug te dringen tot de maximaal toelaatbare waarde biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere maximaal toelaatbare geluidbelasting vast te stellen. Dit heet het nemen van een Besluit hogere waarden. De motivering van dit besluit moet voldoen aan het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder. Dit beleid is erop gericht het aantal geluidgehinderden zo veel mogelijk terug te dringen.

Plangebied

Het bestemmingsplan Kop van Zuid biedt de planologische mogelijkheden om op 6 locaties nieuwe woningen te realiseren. (BM Baltimore, CG Chicago, LV Leidsche Veem, HV Havana, PD Philadelphia, WH Wilhelminahof) In onderstaande figuur is de ligging weergegeven van de ontwikkellocaties waar de beoogde woningen worden toegelaten.

Figuur: Ligging ontwikkellocaties waar nieuwe woningen zijn gepland in het plan



Wettelijke geluidbronnen

Voor dit plan zijn de wettelijke geluidbronnen wegverkeerslawaaï en industrielawaai relevant. De aspecten railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï zijn voor dit bestemmingsplan niet van belang. De beoogde ontwikkelingen liggen namelijk niet binnen de geluidzone van een spoorweg en/of een luchtvaartterrein.

Relevante niet-wettelijke geluidbronnen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) van het bestemmingsplan en conform het ontheffingsbeleid Wgh van gemeente Rotterdam wordt ingegaan op de invloed van andere relevante niet-wettelijke geluidbronnen binnen of in de directe omgeving van het plangebied op de beoogde ontwikkellocaties zoals scheepvaart op de Nieuwe Maas en in de Koningshaven en 30 km/uur-wegen.

- **Scheepvaart**
De ontwikkellocaties bevinden zich langs de Nieuwe Maas en binnen de invloedssfeer van de Koningshaven waarop de scheepvaart plaatsvindt. Derhalve wordt de scheepvaart op de Nieuwe Maas en in de Koningshaven in dit onderzoek als een relevante niet-wettelijke geluidbron beschouwd.
- **30 km/uur-wegen**
Voor dit bestemmingsplan zijn er geen relevante niet-zoneplichtige geluidbronnen. Langs de ontwikkellocaties zijn geen 30 km/uur wegen gelegen.

In het akoestisch onderzoek (Bijlage 3) is bepaald of de beoogde woningen volgens de bepalingen van de Wgh kunnen worden gerealiseerd. Tevens wordt inzage gegeven in de te verwachte geluidbelasting als gevolg van de relevante niet-wettelijke geluidbronnen. Daarnaast is onderzocht of het plan voldoet

aan het ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam. Aangegeven wordt welke eventuele maatregelen getroffen dienen te worden, dan wel welke beperkingen door wet- en regelgeving kunnen optreden.

6.4.1 Wegverkeer

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

Tabel Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk- gebied		Buiten- -stedelijk- -gebied		
	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
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

Bij nieuwe geluidgevoelige situaties is de voorkeurswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te stellen, tot maximaal 53 dB voor buitenstedelijke wegen en tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke wegen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In bijlage 5a van het akoestisch onderzoek is een uitgebreid overzicht van de rekenresultaten weergegeven van de zoneplichtige wegen en tramsporen bij de onderzochte locaties.

Tramlijnen

Op de Laan op Zuid, een deel van de Wilhelminakade en de Erasmusbrug rijden de tramlijnen 20, 23 en 25. In het akoestisch onderzoek is de ligging van deze tramlijnen weergegeven. De sporen van deze tramlijnen liggen op de Laan op Zuid in grasveld en op de Wilhelminakade en de Erasmusbrug in DAB. De tramsporen op de genoemde tramtrajecten zijn gescheiden tramsporen waarop alleen het tramverkeer mogelijk is.

Optrektoeslag

Bij de berekening van de geluidbelasting van wegen is een optrektoeslag meegenomen voor de met verkeerslichten geregelde kruisingen binnen een afstand van 150 meter tot de locaties. In het akoestisch onderzoek is te zien voor welke kruisingen een optrektoeslag is meegenomen bij de berekeningen.

Artikel 110g Wgh

De toe te passen aftrek conform artikel 110g Wgh bedraagt 5 dB, aangezien de maximumsnelheid op deze wegen 50 km/uur is.

6.4.2 Industrielawaai

In het Rijnmondgebied is reeds in de jaren '90 rond meerdere industrieterreinen waarop de zogenaamde grote lawaaimakers zich bevinden een geluidcontour van 50 dB(A) vastgesteld. Deze vastgestelde geluidcontour mag door de op het industrieterrein gelegen bedrijven niet worden overschreden. Het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de daaromheen vastgestelde 50 dB(A)-geluidcontour is de geluidzone.

Een groot deel van het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van het industrieterrein "Maas- en Rijnhaven". Tevens ligt een deel van het plangebied binnen de geluidzone van het industrieterrein "Waal- en Eemhaven". Deze industrieterreinen zijn derhalve in dit onderzoek de relevante geluidbronnen voor het plangebied. De ligging van de relevante delen van de vastgestelde 50 dB(A)-geluidcontouren rond deze industrieterreinen is in een bijlage bij het akoestisch onderzoek opgenomen.

Alle locaties liggen binnen de geluidzone van het industrieterrein Maas- en Rijnhaven. Tevens liggen ontwikkellocaties BM en CG binnen de geluidzone van het industrieterrein Waal- en Eemhaven. Deze industrieterreinen zijn derhalve relevant voor de locaties.

6.4.3 Resultaten en toetsing

6.4.3.1 Wegverkeerslawaaï

In het akoestisch onderzoek is een uitgebreid overzicht van de rekenresultaten weergegeven van de zoneplichtige wegen en tramsporen bij de onderzochte locaties. De geluidbelastingen vanwege de Statendam, Edam, Prinsendam, Hillelaan en Stieltjesstraat zijn onderzocht en liggen ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB. Omwille van de overzichtelijkheid van dit rapport zijn deze rekenresultaten niet in de bijlage van het akoestisch onderzoek opgenomen.

In onderstaande tabel is de maximaal berekende geluidbelasting voor de onderzochte locaties weergegeven als gevolg van de zoneplichtige wegen en trams die een overschijding van de voorkeurswaarde veroorzaken. De gepresenteerde resultaten zijn inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wgh.

Tabel 7 Maximaal berekende geluidbelasting op onderzochte locaties per zoneplichtige weg/tramspoorweg (incl. aftrek art. 110g Wgh)

Locatie	Weg	Rekenpunt	Hoogte	Lden	Overschrijding	
			rekenpunt		Voorkeur	Maximaal
			[m]	[dB]	[48 dB]	[63 dB]
BM	Erasmusbrug+tram	BM.13	10	50	Ja	Nee
	Wilhelminakade+tram	BM.18	10	56	Ja	Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
CG	Wilhelminakade+tram	CG.05	1,5	57	Ja	Nee
	Otto Reuchlinweg	CG.08	1,5/4,5	55	Ja	Nee
	Westerdam	CG.06	1,5	57	Ja	Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
HV	Erasmusbrug+tram	HV.02	127,5	53	Ja	Nee
	Wilhelminakade+tram	HV.02	124,5	50	Ja	Nee
	Otto Reuchlinweg	HV.01	1,5	61	Ja	Nee
	Posthumalaan	HV.03	139,5	50	Ja	Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
LV	Erasmusbrug+tram	LV.01	24,5	54	Ja	Nee
	Wilhelminakade+tram	LV.05	27,5	57	Ja	Nee
	Otto Reuchlinweg	LV.11	27,5	57	Ja	Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
PD	Erasmusbrug+tram	PD.05	70,5	50	Ja	Nee
	Wilheminkade+tram	PD.03	103,5	49	Ja	Nee
	Otto Reuchlinweg	PD.04	1,5	61	Ja	Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
WH	Erasmusbrug+tram	WH.11	115,5	49	Ja	Nee
	Wilhelminakade+tram	WH.14	127,5/130,5	52	Ja	Nee
	Posthumalaan	WH.09	4,5/7,5	63	Ja	Nee
	Veemstraat	WH.06	4,5	60	Ja	Nee
	Laan op Zuid+tram	WH.02	124,5	54	Ja	Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee

Uit de tabel blijkt dat de voorkeurswaarde (48 dB) op alle ontwikkellocaties wordt overschreden vanwege één of meerdere zoneplichtige wegen. De maximaal toelaatbare geluidbelastingen vanwege een stedelijke weg voor woningen (63 dB) wordt daarbij niet overschreden.

6.4.3.2 Industrielawaai

Waal- en Eemhaven

In het akoestisch onderzoek is een uitgebreid overzicht weergegeven van de geluidbelastingen op ontwikkellocaties BM en CG ten gevolge van het industrieterrein Waal- en Eemhaven. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting vanwege dit industrieterrein op ontwikkellocaties BM en CG aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voldoet.

Maas- en Rijnhaven

In het akoestisch onderzoek is een uitgebreid overzicht weergegeven van de geluidbelastingen bij de onderzochte locaties ten gevolge van het industrieterrein Maas- en Rijnhaven. In onderstaande tabel is de maximaal berekende geluidbelasting vanwege het industrieterrein Maas- en Rijnhaven per locatie weergegeven.

Tabel 8 Maximale geluidbelasting vanwege industrieterrein Maas-Rijnhaven

Locatie	Rekenpunt	Hoogte rekenpunt [m]	L _{etm} [dB(A)]	Overschrijding [ja/nee]	
				Voorkeur [50 dB(A)]	Maximaal [55 dB(A)]
BM	BM04	94/106	53	Ja	Nee
CG	CG08	19,5	54	Ja	Nee
HV	HV08	118,5/121,5	54	Ja	Nee
LV	LV08	27,5	50	Nee	Nee
PD	PD01	91,5/94,5	55	Ja	Nee
WH	WH08	100,5-115,5	51	Ja	Nee

Uit de tabel blijkt dat de geluidbelasting vanwege industrieterrein Maas- en Rijnhaven op locatie Leidsche Veem aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voldoet. Op de overige locaties wordt de voorkeurswaarde overschreden, maar wordt de maximaal toegestane geluidbelasting vanwege industrieterrein Maas- en Rijnhaven niet overschreden.

6.4.3.3 Scheepvaart

In het akoestisch onderzoek is een uitgebreid overzicht weergegeven van de berekende gecumuleerde geluidbelastingen vanwege de scheepvaart op de Nieuwe Maas en in de Koningshaven bij de onderzochte ontwikkellocaties.

In onderstaande tabel is de maximaal berekende gecumuleerde geluidbelasting voor de onderzochte locaties weergegeven als gevolg van de scheepvaart op de Nieuwe Maas en in de Koningshaven.

Tabel 9 Maximale geluidbelasting vanwege Scheepvaart

Locatie	Rekenpunt	Hoogte	Lden
		[m]	[dB]
BM	BM.10	31 t/m 127	57
	BM.11	31 t/m 124	
	BM.12	34 t/m 118	
Overige	Alle	Alle	≤ 55

Uit de tabel blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de scheepvaart op de genoemde vaarroutes op de ontwikkellocaties CG, HV, LV, PD en WH aan de voorkeurswaarde van 55 dB voldoet.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege de scheepvaart overschrijdt de voorkeurswaarde op locatie BM met 2 dB.

6.4.4 Cumulatie geluid

6.4.4.1 Cumulatie in het kader van de Wet geluidhinder

Binnen het plangebied is er sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarden voor wegverkeerslawaaï en industrielawaai op alle ontwikkellocaties. Derhalve is een cumulatie van meerdere bronsoorten aan de orde.

In het akoestisch onderzoek is een uitgebreid overzicht weergegeven van de cumulatieve geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Daarin is de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven op rekenpunten waar sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde door meer dan één geluidbronsoort. De daarbij gebruikte geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn exclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wgh. De maximale cumulatieve geluidbelasting is berekend op ontwikkellocatie WH, Wilhelminahof en bedraagt 68,5 dB. Voor deze locatie levert de geluidbelasting vanwege wegverkeer de grootste bijdrage.

6.4.4.2 Cumulatie in het kader van een GRO

Omdat er op ontwikkellocatie BM vanwege de scheepvaart (niet-wettelijke geluidbron) overschrijdingen van de voorkeurswaarde zijn berekend, zijn deze waarden in het kader van een GRO met de overschrijdingen van de voorkeurswaarde vanwege het wegverkeerslawaaï en het industrielawaai op locatie BM gecumuleerd. In het akoestisch onderzoek is een uitgebreid overzicht weergegeven van de cumulatieve geluidbelastingen op ontwikkellocatie BM vanwege wegverkeer, industrie en scheepvaart. Daarin is de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven op rekenpunten waar sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde door meer dan één geluidbron. De daarbij gebruikte (cumulatieve) geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn exclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wgh.

De maximale cumulatieve geluidbelasting is berekend op rekenpunten op rekenhoogtes 10 meter en 13 meter en bedraagt 65,5 dB. Op deze rekenpunten levert de scheepvaart geen bijdrage aan de cumulatieve geluidbelasting.

6.4.5 Ontheffingsbeleid Rotterdam

Wegverkeer

De gecumuleerde geluidbelasting inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wgh is vanwege de zoneplichtige wegen bij de locaties per bouwlaag berekend en weergegeven in de laatste kolom van bijlage 5 uit het akoestisch onderzoek. Uit de genoemde bijlage blijkt dat

- BM: de onderste bouwlagen aan de zuidgevel geluidbelast zijn. De overige bouwlagen en gevels zijn geluidluw;
- CG: alleen de westgevel en de bovenste 3 bouwlagen zijn geluidluw;
- LV: alleen de westgevel en de 1e (op)bouwlaag van de zuidgevel is geluidluw;
- HV: de noord- en oostgevels zijn geluidbelast. De zuid- en westgevels zijn geluidluw;
- PD: de noordgevel en een klein deel van de westgevel is geluidbelast. De zuid- en het merendeel van de westgevel is geluidluw;
- WH: de gevels aan de zuid- en westelijke zijden zijn geluidbelast. Evenals een groot deel van de noordelijke en oostelijk gelegen geveldelen op de hogere bouwlagen. Een groot deel van de gevel gericht op het binnenplein van het Wilhelminahof is geluidluw.

Alle gebouwen beschikken over minimaal één geluidluwe zijde en voldoen daarmee aan het ontheffingsbeleid. Realisatie van woningen die eenzijdig gericht zijn op 1 gevelzijde vraagt op alle locaties de nodige aandacht. Bij de uitwerking van de woningen in een bouwplan is de ontwikkelaar verplicht om ervoor zorg te dragen dat in het uiteindelijke ontwerp iedere woning over een geluidluwe gevel beschikt.

Industrie

Voor de geluidbelasting vanwege het industrieterrein Maas- en Rijnhaven wordt de grenswaarde voor een geluidluwe gevel (50 dB(A)) overschreden. Deze overschrijdingen doen zich voor op de gevels die gericht

zijn op het industrieterrein. De gevels die afgekeerd zijn van het industrieterrein hebben alle een geluidbelasting die lager is dan 50 dB(A). Alle ontwikkellocaties hebben derhalve een geluidluwe zijde vanwege industrielawaai.

Scheepvaart

In het onderzoek is het beoordelingskader voor scheepvaartlawaai gelijkgesteld aan die van railverkeerslawaai. Daarom wordt bij de beoordeling van de geluidluwheid uitgegaan van de grenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai.

Uit de rekenresultaten blijkt dat alle ontwikkellocaties over minimaal één geluidluwe gevel beschikken en daarmee aan het ontheffingsbeleid voldoen.

6.4.6 Conclusie

Als het voor het bestemmingsplan nodig is om hogere waarden vast te stellen moet op basis van de Wet geluidhinder eerst worden gekeken of de geluidbelasting teruggebracht kan worden door bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of maatregelen t.p.v. de geluidbelaste locatie. In het kader van een GRO moet worden gekeken naar de geluidbelasting vanaf niet zoneplichtige geluidbronnen. En op basis van Rotterdams beleid moeten nieuwe woningen in principe ten minste 1 geluidluwe gevel hebben.

Het in een bestemmingsplan mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, en daarmee samenhangend het vaststellen van hogere waarden (het toestaan van een hogere maximale geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige situaties), moet worden gemotiveerd. Bij deze motivering moeten de volgende aspecten worden betrokken:

- de hoogte van de geluidbelasting vanaf zoneplichtige geluidbronnen (waarbij een toets aan de normen van de Wet geluidhinder plaatsvindt);
- de hoogte van de geluidbelasting vanaf niet zoneplichtige geluidbronnen (30 km/uur wegen en tramlijnen);
- de gecumuleerde geluidbelasting;
- maatregelen aan de geluidbron, overdrachtsmaatregelen en maatregelen ter plaatse van de geluidbelaste locatie;
- de regel uit het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder dat nieuwe woningen in principe over een geluidluwe gevel moeten beschikken (een gevel waarop de maximale geluidbelasting van wegverkeer niet hoger is dan 53 dB en van railverkeer niet hoger is dan 55 dB).

6.4.6.1 Hogere waarden

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, is het niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai en industrielawaai tot de voorkeurswaarde te beperken. In dat geval dienen de maximaal berekende geluidbelastingen als hogere waarden te worden aangevraagd. De daarbij vast te stellen hogere waarden zijn in onderstaande tabel weergegeven. Deze waarden dienen bij het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van het bestemmingsplan Kop van Zuid als hogere waarden te worden aangevraagd.

Tabel 10 Aan te vragen hogere waarde

Locatie	Omschrijving	Geluidbron	Lden ¹⁾	Letm
			[dB]	[dB(A)]
BM	Baltimore	Erasmusbrug+tram	50	-
		Wilhelminakade+tram	56	-
		Industrieterrein Maas- en Rijnhaven	-	53
CG	Chicago	Wilhelminakade+tram	57	-
		Otto Reuchlinweg	55	-
		Westerdam	57	-
		Industrieterrein Maas- en Rijnhaven	-	54
HV	Havana	Erasmusbrug+tram	53	-
		Wilhelminakade+tram	50	-
		Otto Reuchlinweg	61	-
		Posthumalaan	50	-
		Industrieterrein Maas- en Rijnhaven	-	54
LV	Leidsche Veem	Erasmusbrug+tram	54	-
		Wilhelminakade+tram	57	-
		Otto Reuchlinweg	57	-
PD	Philadelphia	Erasmusbrug+tram	50	-
		Wilheminakade+tram	49	-
		Otto Reuchlinweg	61	-
		Industrieterrein Maas- en Rijnhaven	-	55
WH	Wilhelminahof	Erasmusbrug+tram	49	-
		Wilhelminakade+tram	52	-
		Posthumalaan	63	-
		Veemstraat	60	-
		Laan op Zuid+tram	54	-
		Industrieterrein Maas- en Rijnhaven	-	51

* Deze waarden zijn inclusief de aftrek van 5 dB uit Artikel 110g Wgh

Ontheffingsbeleid Rotterdam

- Wegverkeer

Alle gebouwen, met uitzondering van het Wilhelminahof, beschikken over minimaal één geluidluwe zijde en voldoen daarmee aan het ontheffingsbeleid. Realisatie van woningen die eenzijdig gericht op een gevelzijde zijn, vraagt op alle locaties de nodige aandacht.

- Industrie

Alle ontwikkellocaties hebben een zijde met een geluidbelasting lager dan 50 dB(A) en beschikken derhalve over een geluidluwe zijde. Op alle ontwikkellocaties vraagt realisatie van woningen aan de zijde gericht op het industrieterrein Maas- en Rijnhaven de nodige aandacht.

- Scheepvaart

Alle ontwikkellocaties beschikken over minimaal één geluidluwe gevel en voldoen daarmee aan het ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam.

6.5 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen. Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

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

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

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

Rotterdams beleid

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

Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties

van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

6.5.1 Plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door het ingenieursbureau van Gemeente Rotterdam, Stedelijke Ontwikkeling onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit, zie Bijlage 5 Onderzoek Luchtkwaliteit 20210216).

Luchtkwaliteit

In en rondom dit plangebied wordt in de huidige situatie aan de grenswaarden voldaan. Ook in de toekomst (tot 2030) wordt aan de grenswaarden voldaan.

Cumulatie

De ontwikkelingen leiden tot extra wegverkeer dat zich van/naar het schiereiland afwikkelt over een verkeersknooppunt dat bestaat uit meerdere wegen op het 'vasteland'. Binnen 1.000 meter is het plangebied Katendrecht gelegen waarbinnen ook ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Daarom is nagegaan of de cumulatieregeling van toepassing is, met andere woorden of de ontwikkelingen van Katendrecht moeten worden meegenomen bij de bepaling of het plan Kop van Zuid een niet in betekenende mate bijdrage (NIBM) geeft. De ontsluitingswegen waarin het verkeer van beide plangebieden elkaar overlappen zijn de Posthumalaan en de Hillelaan.

Uit een verkeersanalyse is gebleken dat circa 35% van het verkeer van/naar het schiereiland Katendrecht over de Posthumalaan/Hillelaan (tussen de Brede Hilledijk en Posthumalaan) gaat en dat circa 32% van het verkeer van/naar het schiereiland Kop van Zuid over deze route gaat. Omdat deze beide percentages lager zijn dan 50% betekent dit dat deze twee plangebieden niet over een gezamenlijke ontsluitingsweg in de zin van deze regeling beschikken en dat cumulatie daarmee niet vereist is.

Stedenbouwkundig programma

Het gaat in totaal om 282.000 m² b.v.o. aan nieuwbouw programma, overwegend ingevuld met appartementen (tot ongeveer 2.500) en een beperkte hoeveelheid kantoren (ongeveer 10.000 m² b.v.o.), horeca en commercieel programma genereert minder verkeer dan het aantal van 3.000 woningen dat bij een tweezijdige ontsluiting mag mogen worden gebouwd onder de NIBM regelgeving (Besluit NIBM, Regeling NIBM).

Cruiseschepen

Aan de Holland Amerikakade liggen regelmatig cruiseschepen aangemeerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aandacht besteed aan de effecten van de cruiseschepen op de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan als zodanig gaat niet over de uitstoot van cruiseschepen en toetsen aan grenswaarden is daarom niet aan de orde. Wel is het nodig om aan te geven dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening als woningen worden mogelijk gemaakt op korte afstand van aangemeerde cruiseschepen. Als onderbouwing gelden de volgende elementen:

- De luchtkwaliteit op de Wilhelmina op de Kop van Zuid (Holland Amerikakade) voldoet in ruime mate aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.
- Het percentage uren per jaar dat er een cruiseschip aangemeerd ligt is klein (aannames: 1 cruiseschip ligt 16 uur aangemeerd (17.00-9.00 uur), 50 cruiseschepen per jaar), d.w.z. minder dan 10%.
- Baltimore wordt een hoog gebouw (175 meter hoog). Dat betekent dat het aanzuigpunt van de mechanische ventilatie ook hoog ligt, en hoger dan de schoorstenen op de cruiseschepen;
- De overheersende windrichting ligt tussen zuid en west, alleen bij noord-oostelijke wind kunnen rookgassen van de cruiseschepen richting Baltimore waaien.
- 'Hoge bomen vangen veel wind.' Dit geldt ook voor hoge gebouwen zoals de nieuwe Baltimore, de

windsnelheid neemt toe met de hoogte wat tot extra atmosferische verdunning leidt.

Kwalitatief bezien zullen cruiseschepen slechts een geringe bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit in de woningen in de Baltimore. Ditzelfde geldt ook voor de verderaf gelegen ontwikkelingen zoals de Chicago. Er is geen geschikt rekenmodel beschikbaar om de bijdrage te berekenen. Wel kan aangegeven worden dat Rotterdam inzet op het gebruik van LNG, waardoor de rookgassen van cruiseschepen schoner worden. En door de inzet van walstroom zal de uitstoot op termijn afnemen.

6.5.2 Conclusie

In de analyse is aangetoond dat het plan Kop van Zuid zelfstandig mag worden getoetst aan de NIBM regelgeving, dat wil zeggen dat cumulatie met het plan Katendrecht niet van toepassing is.

Het plan Kop van Zuid geeft een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Wet Luchtkwaliteit en tevens aan het Rotterdamse beleid.

6.6 Geur

6.6.1 Wet- en regelgeving, beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van geur is sinds 1995 primair gericht op het voorkómen van (nieuwe) hinder in de woonomgeving en bij geurgevoelige bestemmingen. De mate van hinder kan met behulp van belevingsonderzoeken of klachtenregistraties worden bepaald. Welke mate van hinder nog acceptabel is, wordt bepaald door het bevoegde bestuursorgaan. Onder een geurgevoelige bestemming worden verstaan: woonwijk, lintbebouwing, ziekenhuizen, sanatoria, bejaarden- en verpleeghuizen, recreatie gebieden (verblijfsrecreatie), woonwagenterreinen, woonboten, asielzoekerscentra, scholen en kinderopvang.

Ook het provinciale beleid in Zuid-Holland is erop gericht dat nieuwe hinder moet worden voorkomen. Dit kan met behulp van een contour waarbij een relatie wordt gelegd met de mate van hinder. Geurhinder is niet alleen afhankelijk van de concentratie van een stof in de lucht, maar ook van het type geur. Op basis van de contour kan gekomen worden tot een verantwoorde inpassing van geurrelevante inrichtingen in relatie tot geurgevoelige bestemmingen.

Vergunningenbeleid

Om het bevoegd gezag te ondersteunen bij het maken van uniforme afweging is er voor verschillende sectoren en bedrijfstakken een generiek toetsingskader geformuleerd. Voorschriften en toetsingskader zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. De regelgeving richt zich alleen op de geuremissie door bedrijven en dus niet op concentraties.

In september 2006 is geurbeleid voor bedrijven, die gelet op de Wet milieubeheer een vergunning moeten hebben en waarvoor Rotterdam vergunningverlener is, vastgesteld. De bedrijven worden verplicht gesteld om maatregelen te nemen om geuremissie zo veel mogelijk te beperken en het aantal gehinderden te minimaliseren.

6.6.2 Huidige en toekomstige geursituatie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door het ingenieursbureau van Gemeente Rotterdam, Stedelijke Ontwikkeling onderzoek gedaan naar het aspect geur (zie bijlage). Binnen het plangebied komen geen geurbronnen voor anders dan de cruiseschepen die aangemeerd zijn aan de Holland Amerikakade. Door de meldkamer van de Milieudienst Rijnmond DCMR worden geurklachten bijgehouden. Wat betreft de aangemeerde cruiseschepen als veroorzaker van geur zijn door bewoners van de Wilhelminakade / Holland Amerikakade in het jaar 2018 en in 2019 enkele klachten ingediend. Deze aantallen zijn zo gering dat nieuwe gevoelige bestemmingen aan de Wilhelminakade / Holland Amerikakade mogelijk gemaakt kunnen worden binnen het criterium van een goede ruimtelijke ordening (GRO).

Nieuwe geurgevoelige bestemmingen op de Kop van Zuid voldoen ook aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, onder andere omdat de luchtkwaliteit op de Kop van Zuid in voldoende mate voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en omdat cruiseschepen slechts enkele procenten van de tijd

aangemeerd liggen.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit en de geurbeleving door de cruiseschepen op de nieuwe woningen zal gering zijn. Deze bijdrage is niet te berekenen door het ontbreken van rekenmodellen die geschikt zijn voor deze specifieke ruimtelijke situatie.

Door de inzet van LNG (vloeibaar aardgas) worden de rookgassen van cruiseschepen schoner. Ook door de inzet van walstroom zal de uitstoot van andere schepen op termijn afnemen.

6.6.3 Conclusie aspect geur

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geurbronnen mogelijk. Binnen het plangebied worden met dit bestemmingsplan nieuwe woningen mogelijk gemaakt op de locaties Baltimore, Chicago, Philadelphia & Havanna, gebouw Leidsche Veem en Wilhelminahof. Dit zijn volgens de regelgeving geurgevoelige bestemmingen die moeten worden getoetst aan het geurbeleid.

Uit onderzoek blijkt dat er in de bestaande situatie in beperkte mate geurhinder wordt waargenomen in het plangebied die veroorzaakt worden door aangemeerde cruiseschepen. Het mogelijk maken van de voorgenomen woningen op de ontwikkellocaties past binnen het geurbeleid en wordt daarmee gekwalificeerd als een goede ruimtelijke ontwikkeling (GRO).

6.7 Stikstof

Als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende Natura 2000-gebieden aanwezig, te weten de 'Solleveld & Kapittelduinen', 'Oude Maas', 'Westduinpark & Wapendal', 'Nieuwkoopse Plassen' en 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'.

Gelet op de afstand (>10 km) tot Natura 2000-gebieden, de aard van de ontwikkeling (woningbouw) zijn directe effecten zoals verstoring, effecten op waterhuishouding en dergelijke op voorhand uit te sluiten. Effecten die wel op grotere afstand kunnen plaatsvinden zijn depositie effecten als gevolg van toename van stikstofemissies. Natura 2000-gebieden waar sprake is van overbelasting als gevolg van stikstofdepositie betreffen 'Solleveld & Kapittelduinen', 'Westduinpark & Wapendal', 'Nieuwkoopse Plassen'. Deze gebieden liggen op meer dan 10 km afstand.

De aanleg en het gebruik van de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Kop van Zuid kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Met het programma AERIUS Calculator versie 2020 is een berekening uitgevoerd voor de beoogde eindsituatie met bijhorende verkeersgeneratie en de aanlegfase, om inzicht te geven in de eventuele bijdrage van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden.

6.7.1 Conclusie voor het plangebied

Uit de berekening van de aanlegfase (zie Bijlage 6 Stikstof Voortoets v.06 20210304) blijkt dat er in de jaren met de hoogste bouwproductie (2024/2025) geen bijdrage is aan de stikstofdepositie dat wil zeggen (afgerond) niet meer dan 0,00 mol/ha/jr.

De gebruiksfase draagt niet bij aan de stikstofdepositie. Enerzijds omdat de nieuwe woningen aardgasloos worden gebouwd en anderzijds omdat het extra wegverkeer als gevolg van dit plan op meer dan 5 kilometer van alle Natura 2000-gebieden plaatsvindt en daardoor per definitie geen effect (0,00 mol/ha/jr) geeft.

De ontwikkelingen van het bestemmingsplan Kop van Zuid hebben gezamenlijk geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden. Van verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en habitats van soorten of een significant verstrend effect op soorten waarvoor de gebieden zijn aangewezen, is geen sprake.

6.8 Bodem

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging, drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal. Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

6.8.1 Plangebied

De Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. De algemene bodemkwaliteit (0 - 2 m onder maaiveld) in het gebied wordt gekenmerkt als licht verontreinigd [Indicatieve bodemkwaliteitskaart, vastgesteld 2014].

De al uitgevoerde bodemonderzoeken en (aanvullend) historische onderzoeken zijn geraadpleegd. Deze informatie geeft een indruk van lokale verontreinigingen.

Op basis van de indicatieve Bodemkwaliteitskaart is de verwachting dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de locaties waar het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt thans al schoon genoeg is voor de woonfunctie.

Conform het Historisch Onderzoek (HO) protocol spoedlocaties worden de locaties niet als potentieel spoedeisende locaties beschouwd. De gegevens uit de diverse archieven in combinatie met de resultaten van voorgaande onderzoeken geven een voldoende beeld om een uitspraak te kunnen doen over eventuele risico's op de locaties. Het is niet aannemelijk dat op de locaties sprake is van actuele humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's als gevolg van de voormalige bedrijfsdactiviteiten.

6.9 Externe veiligheid

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

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

In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets

over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

Rotterdams beleid

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

Risicobronnen

Voor het bestemmingsplangebied Kop van Zuid zijn twee risicobronnen relevant en onderzocht door het ingenieursbureau van de Gemeente Rotterdam (Toelichting, Bijlage 8 Onderzoek Externe Veiligheid 20210203).

- Het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas: het groepsrisicoaandachtsgebied van 200 meter gaat voor een deel over het plangebied. De veiligheidsafstanden uit het provinciale oeverbeleid gaan ook voor een deel over het plangebied.
- Het vervoer van gevaarlijke over het spoor: het plangebied ligt buiten het groepsrisicoaandachtsgebied, maar binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen van 750 meter.

6.9.1 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Over de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht worden gevaarlijke stoffen getransporteerd.

Het plangebied ligt buiten het groepsrisicoaandachtsgebied, maar binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen van 750 meter.

6.9.2 Transport gevaarlijke stoffen over water

Voor transport van gevaarlijke stoffen over water op het traject Maasmond – Van Brienenoordbrug heeft de provincie Zuid-Holland in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), onderdeel Verordening Ruimte, extern veiligheidsbeleid opgesteld. De visie is op 9 juli 2014 vastgesteld en in augustus 2014 in werking is getreden. Van belang is de veiligheidszoningering die genormeerd is in artikel 2.1.10 van de Verordening Ruimte. Inmiddels hanteert de provincie als ruimtelijk beoordelingskader het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland (verder te noemen: de visie), het Programma ruimte en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40; verder te noemen: de verordening), zoals vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. Inhoudelijk is het beleid ten aanzien van de veiligheidszoningering ongewijzigd (artikel 6.21 Omgevingsverordening).

Plaatsgebonden risico

Over de Nieuwe Maas is ter hoogte van het plangebied sprake van zeevaart en binnenvaart. Dit deel van de rivier is aangeduid als een zogenaamde zwarte route, wat wil zeggen dat de 10⁻⁶-plaatsgebonden risicocontour van de vaarroute alleen over het water van de Nieuwe Maas ligt. Het plaatsgebonden risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de rivier vormt dus geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen op het land.

Groepsrisico

Binnen het aandachtgebied van het groepsrisico (200 meter zone vanaf de kade) liggen de ontwikkelplots Baltimore, Chicago en Philadelphia & Havana. Deze ontwikkelingen zijn in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk gemaakt, maar nog niet gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan

krijgen ze een maatbestemming. Deze ontwikkelplots zijn als worst-case bestemming aan het rekenprogramma toegevoegd. Uit de berekening blijkt dat deze toevoeging van ruimtelijk programma nauwelijks invloed heeft op het groepsrisico. Het groepsrisico blijft kleiner dan 0,1% (0,001 maal) van de oriëntatiewaarde. Deze rekenuitkomst komt overeen met de eindrapportage voor het Basisnet Water. Daarin wordt op basis van een risicoanalyse de conclusie getrokken dat dermate veel vervoer per binnenvaartschip vervoerd mag worden, voordat er een relevant groepsrisico aanwezig is, dat dit niet realistisch is. Bij de risicoanalyse die hieraan ten grondslag ligt, is rekening gehouden met een groei van maximaal een factor 10.

Oeverbeleid: Plasbrandaandachtsgebied en veiligheidszone

Langs de Nieuwe Maas is een plasbrandaandachtsgebied gelegen met een breedte van 25 meter vanaf de oever. Een plasbrand wil zeggen dat er bij een ongeval met een schip dat brandbare vloeistoffen vervoert een plas van deze stof op het water komt te drijven en in brand vliegt. Als deze brandende vloeistof tegen de oever drijft kan schade ontstaan aan de langs de rivier aanwezige bebouwing. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plasbrandaandachtsgebied moet de gemeente verantwoorden waarom op die locatie wordt gebouwd.

De ontwikkelplot Baltimore ligt buiten 25 meter van de kade (i.c. de Holland Amerikakade) van de Nieuwe Maas en voldoet hiermee aan artikel 2.1.10 van de provinciale Verordening Ruimte. Baltimore ligt echter voor een deel binnen 40 meter van deze kade en voor een deel buiten de 40 meter. Het realiseren van Baltimore binnen 40 meter houdt in dat overeenkomstig deze verordening deze nieuwe bebouwing slechts wordt toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. In de volgende paragraaf zal op deze criteria worden ingegaan.

6.9.3 Conclusie

Vaarweg Nieuwe Maas

Het plaatsgebonden risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas is niet beperkend voor dit bestemmingsplan. Het groepsrisico is kleiner dan 0,001 (0,1%) maal de oriëntatiewaarde, de ontwikkelingen van dit plan hebben een geringe invloed op het groepsrisico.

Binnen de waterlijn is bebouwing in beginsel niet toegestaan (Besluit externe veiligheid transport gevaarlijke stoffen). Omdat het plangebied binnen 800 meter van de kade ligt zal de veiligheidsregio (VRR) adviseren over zelfredzaamheid en hulpverlening.

Spoor

Omdat het plangebied binnen 750 meter van het goederenspoor voor gevaarlijke stoffen ligt zal de veiligheidsregio (VRR) adviseren over zelfredzaamheid en hulpverlening.

Advies

Het realiseren van Baltimore binnen 40 meter houdt in dat overeenkomstig de Provinciale Verordening Ruimte deze nieuwe bebouwing slechts wordt toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond. De gemeente Rotterdam is van mening dat om de hierna volgende redenen aan deze criteria wordt voldaan:

- De ontwikkeling Baltimore past binnen het ontwikkelingsplan van de Kop Van Zuid dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (Eerste herziening Kop van Zuid, vastgesteld 19-3-2009 en onherroepelijk 28-8-2009);
- De ontwikkeling van Baltimore, als laatste bouwblok aan de Holland Amerikakade, is voor de gemeente van groot economisch en maatschappelijk belang gelet op de planontwikkeling van de Kop van Zuid, de realisatie is door de recente financiële crisis vertraagd;
- Alle reeds bestaande gebouwen (WPC gebouw, Cruiseterminal, De Rotterdam en het KPN gebouw) langs de Holland Amerikakade zijn ook (deels) gebouwd binnen 40 meter van de kade;
- Aan de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond zal om advies worden gevraagd.

Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas blijft zeer ruim onder de

oriëntatiewaarde en neemt door de ontwikkelingen nauwelijks toe. Het groepsrisico moet door het bestuur worden verantwoord bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Volgens het groepsrisicobeleid van de gemeente Rotterdam geldt voor deze risicobron een lichte verantwoording van het groepsrisico. In het bestemmingplan wordt aandacht besteed aan het aspect zelfredzaamheid. Het groepsrisico geeft geen beperkingen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de definitieve inrichting van de te ontwikkelen locaties dient ten aanzien van de blusvoorzieningen en bereikbaarheid door hulpdiensten advies te worden gevraagd bij de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond.

Hiermee is het groepsrisico volgens het bestuur van Rotterdam verantwoord.

6.10 Natuur

6.10.1 Inleiding

Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming (Wnb) onder meer de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vervangen. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse implementatie van het Europese natuurbeleid zoals vastgelegd in de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en in de verdragen van Bern en Bonn.

De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen:

- het behouden en ontwikkelen van natuur;
- het behouden en herstellen van de biodiversiteit;
- het duurzaam kunnen blijven inzetten van natuur voor ecosysteemdiensten en
- het realiseren van samenhangend beleid gericht op het behoud van waardevolle landschappen vanwege hun maatschappelijke functies.

De Wet natuurbescherming verwezenlijkt bovenstaande doelen via; actieve natuurbescherming, gebiedsbescherming, soortbescherming en algemene zorgplicht voor natuur.

Actieve natuurbescherming volgt uit de door de EU aan haar lidstaten opgelegde verplichting zorg te dragen voor een goede stand van de natuur. Op provinciaal niveau is dit onderdeel van de Wet natuurbescherming nog niet uitgewerkt.

De Wet natuurbescherming kent geen procedurele vereisten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming. Het begrip 'aanvaardbaar' betekent dat bij de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt of een ontheffing mogelijk is. Bij vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan dient deze toetsing aan de Wet natuurbescherming in principe afgerond te zijn. Echter het bestemmingsplan kijkt 10 jaar vooruit, en het is nog niet bekend wanneer de mogelijk gemaakte ontwikkelingen ook daadwerkelijk plaats gaan vinden. Uitgebreid onderzoek naar flora en fauna wordt in dit stadium bij een gebiedsbestemmingsplan daarom geen redelijke inspanning geacht. Wel wordt onderzocht of de nieuw mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren (aanvaardbaarheidstoets).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bestaande bestemming of bij een veranderende bestemming (bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw of renovatie) dient tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden nog wel flora en faunaonderzoek te worden uitgevoerd naar de specifieke effecten van de betreffende ontwikkeling op potentieel aanwezige beschermde flora en fauna.

6.10.2 Rotterdams beleid

Op 18 maart 2014 is door B&W de Rotterdamse Natuurkaart vastgesteld. Het doel van de Natuurkaart Rotterdam is om de omgevingskwaliteit te verbeteren door meer rekening te houden met de ecologische kansen op ontwikkellocaties. Ingezet wordt op het verbinden van gebieden waar ecologische kwaliteit aanwezig is en deze gebieden ook te verbinden met Natuurnetwerk Nederland.

In het kader van de Wet natuurbescherming is onderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten, evenals naar beschermde gebieden in of nabij het plangebied. (Zie Bijlage 9.) Nieuwe ontwikkelingen zijn getoetst aan de aanwezige natuurwaarden.

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Oude Maas, op ca. 7,1 km afstand tot het bestemmingsplangebied en Boezems Kinderdijk op circa 9,5 km afstand. Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats liggen op een afstand van ten minste 20 kilometer tot het bestemmingsplangebied (dit betreft het Krammer-Volkerak). De wijzigingen in het bestemmingsplan hebben op voorhand geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden.

6.10.3 Samenvatting onderzoek flora en fauna

Voor Kop van Zuid wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld welke dient te worden getoetst aan vigerende natuur wet- en regelgeving. Binnen het bestemmingsplangebied vinden enkele wijzigingen plaats. (Verdiepend) Onderzoek naar flora en fauna is bij enkele ontwikkelingen nodig. Bij ruimtelijke activiteiten die binnen een bestaande bestemming vallen (bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw, kap van beplanting) dient voorafgaand aan de uitvoering ervan flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Indien er in het bestemmingsplan in de toekomst alsnog ontwikkelingen gepland worden, waarbij een bestemmingsplanwijziging of projectbestemmingsplan noodzakelijk is, dan dient opnieuw getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming. Eventuele benodigde ontheffingen dienen verkregen én aan voldaan te zijn voordat met de realisatie van de ontwikkelingen begonnen kan worden.

Voor het bestemmingsplan zijn de Verordening ruimte, voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland en de soortenbescherming en gebiedsbescherming onder de Wet natuurbescherming relevant: De meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebieden (Oude Maas en Boezems Kinderdijk) liggen buiten de invloedssfeer van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied. Negatieve invloeden op de Natuurnetwerk Nederland gebieden en Belangrijke weidevogelgebieden als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan zijn uitgesloten. De onder de Wet natuurbescherming geregelde bescherming van houtopstanden valt buiten deze toetsing.

In het bestemmingsplangebied zijn potenties voor gebouwbewonende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig, te weten Slechtvalk. Hiernaast is er potentie voor habitatrichtlijnsoorten Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Kleine dwergvleermuis, Tweekleurige vleermuis en Laatzvlieger. Het plangebied is ongeschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zuid-Holland wel vrijstelling geldt en waarvoor in de provincie Zuid-Holland geen vrijstelling geldt.

Naast onder de Wet natuurbescherming streng beschermde soorten is het plangebied geschikt voor categorie 5- vogels, algemene broedvogels en in de provincie vrijgestelde soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Geadviseerd wordt om bij renovatie, sloop en nieuwbouw gebouwen geschikt te maken voor medebewoning door fauna (natuurinclusief bouwen). Kansen voor natuur liggen met name bij het ontwikkelen van het uitbreiden van het openbaar groen, gevelbeplanting en het aanbrengen van nestvoorzieningen van vogels in de vorm van nestkasten of groenplateaus.

Bij ruimtelijke ingrepen die plaats vinden binnen bestaande bestemmingen (zoals het slopen van gebouwen, ingrijpende renovatie, herinrichting van terreinen, kapwerkzaamheden of werkzaamheden in of aan waterlopen of de oevers daarvan) is voorafgaand aan de werkzaamheden een onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming verplicht.

De verwachting is dat bij het toepassen van de juiste mitigatie een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming verkregen kan worden.

Met inbegrip van bovenstaande is de conclusie dat het bestemmingsplan 'aanvaardbaar' is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming en andere kaders m.b.t. natuur.

Hoofdstuk 7 Handhaving

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en gebruik voor de gemeente niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daar achter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

Op grond van gemeentebestuur, neergelegd in het Beleidsplan Naleving Omgevingsrecht 2017 - 2021, wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreiding.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkel- en nieuwbouwlocaties is een gemeentelijke grondexploitatie gestart. De nog te ontwikkelen locaties Baltimore, Chicago, Philadelphia-Havana en Veemstraat-Posthumalaan (Wilhelminahof) zijn daar onderdeel van.

Het kostenverhaal is op deze manier verzekerd.

De detaillering in functies die in dit bestemmingsplan is aangebracht heeft eenzelfde basis als voorheen - het masterplan Wilhelminapier (1994) - en leidt niet tot grote wijzigingen in de bestemming ter plekke. Het betreft eerder een verschuiving van functies dan een wijziging. De nadere detaillering heeft om die reden nagenoeg geen effect op het kostenverhaal in de grondexploitatie voor dit gebied.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

1. **GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM;**
2. **WSHD, Waterschap Hollandse Delta;**
3. BOOR, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam;
4. **VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;**
5. **DCMR, Milieudienst Rijnmond;**
6. **Tennet, Zuid-Holland, beheerder hoogspanningsnet;**
7. Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
8. WBR, Warmtebedrijf Rotterdam, beheerder warmtetransportnetwerk;
9. **LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland;**
10. ProRail, beheerder spoorwegnetwerk;
11. K.P.N. Telecom;
12. Monet, vereniging van mobiele netwerkoperators;
13. **NGU, N.V. Nederlandse Gasunie;**
14. Evides, bedrijf voor distributie drinkwater;
15. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen;
16. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
17. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
18. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland.

9.1 GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM

GS geeft aan dat het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland (verder te noemen: de visie), het Programma ruimte en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40; verder te noemen: de verordening), zoals vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden.

In de visie, het Programma ruimte en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen. In het kader van de beoordeling van het plan aan het hiervoor genoemde (ruimtelijk) beoordelingskader, geeft het plan aanleiding tot het maken van opmerkingen op de ondelen kantoren, detailhandel en externe veiligheid.

Op basis van de aangeboden gegevens heeft GS geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en verzoekt GS daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

9.1.1 Kantoren

De provincie hanteert een selectief locatiebeleid voor kantoren. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren en binnen de scienceparken. Het onderhavige plangebied is aangemerkt als ontwikkelingslocatie voor kantoren zoals bedoeld in artikel 6.11 “kantoren”, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II van de Omgevingsverordening.

Eind juni 2019 heeft de provincie de kantorenvisie van de MRDH aanvaard. In deze aanvaarding is beschreven waar nog plancapaciteit beschikbaar is en waar geschrapt moet worden. Verder is er nauwelijks extra ruimte beschikbaar in de MRDH voor nieuwe plancapaciteit voor kleine kantoren en kantoren op de concentratielocaties.

Voor de locatie Kop van Zuid/Rijnhaven is er in de aanvaarde visie 10.325 m² b.v.o. voor uitbreiding van kantoren opgenomen. Het is op basis van het plan en de toelichting voor ons echter niet duidelijk hoeveel nieuwe (planologische) vierkante meter kantooruimte er in dit plan mogelijk wordt gemaakt en hoe zich dat verhoudt tot het genoemd aantal bvo kantooruimte voor deze locatie in de aanvaarde kantorenvisie. Wij verzoeken u dit nader te motiveren.

Commentaar:

In de MRDH Strategie werklocaties uit 2019 is aangegeven dat op de Kop van Zuid het plan voor Baltimore in de ijskast/afgevoerd is vanwege woonkwaliteit. Wel kan de nieuwe locatie aan de rand van Kop van Zuid inspelen op de vraag naar hoogwaardige kleine kantoren naast grootschalige kantoren op de rest van de Wilhelminapier en aan Laan op Zuid.

In de toelichting paragraaf 2.2.3 is de verwijzing naar de Agenda MRDH uit 2016 geschrapt en wordt nu verwezen naar de Strategie Werklocaties 2019-2030 (2019). Het bestemmingsplan biedt op de locatie Baltimore beperkt ruimte voor kleinschalige kantoren. Realisatie van deze locatie is voorzien in de periode na 2025. In de bestemming voor de locatie is een regel opgenomen voor afwijken, waarmee een grotere hoeveelheid kantooroppervlak gerealiseerd kan worden (tot 43.000 m²), maar alleen als dit in overeenstemming is met een op regionaal en provinciaal niveau aanvaarde kantorenvise.

De locatie Veemstraat biedt ruimte voor de uitbreiding van de rechtbank. In de planregels is opgenomen dat kantoren niet meer dan 7.000 m² mogen innemen. Ook voor deze locatie is opgenomen dat hiervan mag worden afgeweken (tot 16.000 m²), als dit in overeenstemming is met een op regionaal en provinciaal niveau aanvaarde kantorenvise.

In hoofdstuk 4 is de toelichting per locatie verduidelijkt en bovenstaande toegelicht.

9.1.2 Detailhandel

Uitgangspunt van het provinciaal detailhandelsbeleid is dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk. Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel') of, onder voorwaarden, een aantal vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse goederen.

Uw gemeentelijk detailhandelsbeleid gaat uit van het concentreren in de winkelgebieden en verspreid aanbod tegengaan. Het tegengaan van verspreid aanbod is een goed uitgangspunt en komt in de basis overeen met ons beleid. Wij constateren echter dat met het voorliggende plan hier geen invulling aan gegeven wordt.

Op bladzijde 20 van de toelichting geeft u de winkelconcentratiegebieden weer. Voorliggend bestemmingsplan voegt juist verspreid aanbod toe op een aantal plekken. In 'Centrum - 1' wordt de bestaande situatie vastgelegd. In de andere Centrum-bestemmingen wordt er juist detailhandel toegevoegd. Dat is in bestaande gebouwen, alleen op de begane grond, en de vestigingen worden beperkt tot 300 m² bvo. Het totaal aantal vierkante meters dat op basis van de regels wordt mogelijk gemaakt vinden wij onvoldoende onderbouwd.

Het provinciaal beleid geeft slechts een beperkt aantal uitzonderingen voor detailhandel buiten de centra bijvoorbeeld voor kleinschalige detailhandel, zoals gemakswinkels. Onduidelijk is hoeveel nieuwe vierkante meters detailhandel het plan nu mogelijk maakt en hoe zich dat verhoudt tot het provinciaal detailhandelsbeleid. Op basis van het plan zoals het nu is voorgelegd lijken de detailhandelsmogelijkheden in dat opzicht te ruim. GS verzoekt dit nader te motiveren.

Commentaar:

In lijn met het provinciale beleid gaat het gemeentelijk beleid uit van het concentreren van detailhandel. Op de verbeelding is bij de locaties 'Centrum - 2' tot en met 'Centrum - 5' geen aanduiding 'detailhandel' gegeven. In de toelichting op het ontwerp is in paragraaf 4.4 nader duidelijk gemaakt dat bij twee van de vier ontwikkellocaties (Chicago en Veemstraat) kleinschalige detailhandel in de vorm van gemakswinkels zijn toegestaan. Bovendien is het oppervlak detailhandel per ontwikkellocatie begrensd op 300 m² b.v.o.. In de regels van de bestemmingen is dit nu in het ontwerp expliciet opgenomen.

9.1.3 Externe veiligheid

In de toelichting van het bestemmingsplan verwoordt Rotterdam het provinciaal beleid ten aanzien van de Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas. Hierbij verwijst Rotterdam echter nog naar de Visie Ruimte en Mobiliteit. Zoals voorgaand vermeld is inmiddels het provinciaal Omgevingsbeleid in werking. GS adviseert de tekst in de toelichting op dit punt te actualiseren. Inhoudelijk is het beleid ten aanzien van de veiligheidszonering ongewijzigd (artikel 6.21 Omgevingsverordening).

Voor de Kop van Zuid geldt aan de Holland Amerikakade dat binnen een gebied tot 25 meter vanaf de kade geen nieuwe bebouwing of functiewijziging van bestaande bebouwing mag worden toegelaten.

Het kaartbeeld is te summier om thans te kunnen beoordelen of de ontwikkeling Baltimore al dan niet binnen 25m ligt. In de toelichting wordt tevens gesproken over een overkraging en onderdoorgang. Dat zou kunnen betekenen dat vanaf 8,5m vrije doorgang hoger gelegen verdiepingen (tot 175 meter hoog) alsnog binnen de 25m kunnen komen te liggen.

GS verzoekt in het plan te borgen dat de footprint en het deel dat overhangt ook echt buiten 25m ligt.

Voor de zone tot 40m merkt Rotterdam terecht op dat nog advies uitgebracht moet worden door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. Voor onze beoordeling van het plan is dit advies van de VRR relevant.

Commentaar:

Aanvullend wordt in paragraaf 6.8.2 aangegeven dat in 2019 het provinciale Omgevingsbeleid in werking is getreden. Bij de toelichting over de locatie Baltimore (paragraaf 4.3.1) is aangegeven dat de footprint van de locatie op 25 meter afstand van de Holland Amerikakade ligt. De toegestane overkraging daarentegen is 9 meter en ligt wel binnen de 25 meter afstand van de kade. Op advies van de Veiligheidsregio zijn in het ontwerp, ter bescherming van de veiligheid, extra bouwregels opgenomen. De regels stellen dat de gevel bestand moet zijn tegen een hoeveelheid warmtestraling. Wij gaan ervan uit dat met het overnemen van het advies er geen knelpunt ten aanzien van het ruimtelijk beoordelingskader van de provincie.

9.2 WSHD, Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap geeft aan dat de werkzaamheden buiten de zonering van de waterkering liggen. Het waterschap geeft als advies dat er geen vergunning nodig is van het waterschap.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen.

9.3 VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van fysieke veiligheid advies uit over de mogelijkheden voor effectieve hulpverlening, de zelfredzaamheid en samenredzaamheid van de aanwezigen en de continuïteit van de samenleving. Zij doet dit door middel van een analyse van de omgeving, waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd. Uiteindelijk kan dit zich vertalen in omgevings-, bouwkundige, installatietechnische en/of organisatorische maatregelen.

Voor dit plan geldt het volgende advies:

9.3.1 Bereikbaarheid en bluswater

De VRR adviseert rondom de ontwikkelingen te zorgen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt hiervoor mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

Commentaar:

Dit wordt gezien als een algemeen advies. Hiervan wordt kennisgenomen.

9.3.2 Bouwkundige maatregelen

9.3.2.1 Ventilatie uitschakelbaar

Construeer de te realiseren gebouwen zodanig (conform 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012) dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.

Commentaar:

Artikel 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012 luidt als volgt: 'Een in een veiligheidzone te bouwen bouwwerk met een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee dat systeem bij een calamiteit handmatig kan worden uitgeschakeld'. Het is wettelijk verplicht om bij nieuwbouw binnen de veiligheidszone zo te bouwen dat de mechanische ventilatie handmatig kan worden uitgeschakeld.

9.3.2.2 Vluchtmogelijkheden

Construeer de te realiseren gebouwen, liggende aan de Wilhelminakade en de Otto Reuchlinweg, zodanig dat aanwezige personen goede ontvluchtingsmogelijkheden hebben. Voor het ontvluchten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van de Nieuwe Maas af te richten (ten zuiden richting de Rijnhaven).

Commentaar:

Naar aanleiding van de opmerking van de VRR is in de bouwregels van 'Centrum - 2' het volgende opgenomen:

In het belang van de fysieke veiligheid dienen gebouwen ten minste één (nood)uitgang te hebben die van de Nieuwe Maas afgekeerd is.

9.3.2.3 Warmtestralingsflux

Construeer de locatie Baltimore zodanig dat het gebouw beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een plasbrand. Artikelen 2.5 tot 2.10 van de Regeling Bouwbesluit zijn hierop van toepassing. Hierbij kan voor de gevels gericht naar de risicobron gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels en/of het glasoppervlak die gericht zijn naar de risicobron behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux van 15 kW/m² gedurende minimaal 60 minuten. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel.

Commentaar:

Naar aanleiding van de opmerking van de VRR is in de bouwregels van 'Centrum - 2' het volgende opgenomen:

In het belang van de fysieke veiligheid dienen de gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de Nieuwe Maas, binnen 25 meter afstand van de oever van de Nieuwe Maas, bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux van 15 kW/m².

9.3.2.4 Handreiking brandveiligheid van hoge gebouwen

Construeer de te realiseren gebouwen met een verblijfsgebied-vloer hoger dan 70 meter boven meetniveau conform de 'Handreiking brandveiligheid van hoge gebouwen'.

Commentaar:

Voor gebouwen hoger dan 70 meter biedt het Bouwbesluit geen universele bouwtechnische voorschriften. Door de hoogte vallen dergelijke gebouwen buiten het directe toepassingsgebied van het Bouwbesluit 2012, waardoor een aan het Bouwbesluit gelijkwaardig veiligheidsniveau moet worden aangetoond. Dat houdt in dat er ten opzichte van het Bouwbesluit aanvullende bouwkundige,

installatietechnische of organisatorische voorzieningen (BIO) nodig zijn.

Bij het ontwerpen van brandveiligheid in hoge gebouwen heeft het bevoegd gezag c.q. de brandweer, de mogelijkheid om zelf nadere eisen te stellen aan de te nemen brandveiligheidsmaatregelen.

De handreiking is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen marktpartijen, bevoegd gezag en Brandweer Nederland en biedt handvatten om een optimale brandveiligheid van hoge gebouwen te realiseren. De handleiding is te zien als een algemeen advies met handvatten voor het realiseren van een optimale brandveiligheid van hoge gebouwen.

Van dit advies wordt kennisgenomen.

9.3.3 Draag zorg voor een goede voorlichting

Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Doorgaans is schuilen in een (nabijgelegen) gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website "www.rijnmondveilig.nl" vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Commentaar:

Deze adviezen vallen niet binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening en daarom kan dit niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

9.4 DCMR, Milieudienst Rijnmond

DCMR geeft aan geen formele reactie te geven in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Commentaar:

Wij danken voor deze opmerking. Hiervan wordt kennisgenomen.

9.5 TenneT, beheerder hoogspanningsnet

TenneT dankt voor toezending van het concept. Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer.

TenneT heeft dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wenst veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.

Commentaar:

Wij danken voor deze reactie. Hiervan wordt kennisgenomen.

9.6 LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland

De LVNL beoordeelt of voorgenomen bouwplannen / werktuigen van invloed zijn op de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie- en surveillancehulpmiddelen (CNS). In het vooroverleg is advies gevraagd aan de LVNL. Er is geen aanleiding om toetsingsvlakken of extra bouwregels op te nemen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan ligt binnen een zone van 3 tot 10 kilometer van de communicatieapparatuur. Dit deel van het toetsingsvlak is enkel van toepassing op windturbines. Windturbines zijn niet aan de orde in Kop van Zuid. Daarom heeft de LVNL geen officiële reactie kenbaar gemaakt.

Commentaar:

Wij danken de LVNL voor de extra toelichting en nemen deze voor kennisgeving aan.

9.7 NGU, N.V. Nederlandse Gasunie

Het plan is door de NGU getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor NGU aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt NGU tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van NGU valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Commentaar:

Wij danken NGU voor de reactie en nemen deze voor kennisgeving aan.

9.8 Participatie en informatie

In de startfase wijst de gebiedsdirecteur enkele commissieleden aan die een actieve rol vervullen bij het nieuw op te starten bestemmingsplan. De commissie maakt wensen/advies voor het nieuwe bestemmingsplan kenbaar bij de startbijeenkomst.

Tijdens de startbijeenkomst is in overleg met betrokkenen besloten welke ontwikkelingen wel of niet worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze zijn in de startnotitie aangegeven.

Op het moment dat het ontwerp ter inzage ligt wordt de gebiedscommissie om advies gevraagd.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal een ieder gedurende zes weken, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar een ieder vragen kan stellen met betrekking tot het terinzageliggende ontwerpbestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan **Kop van Zuid** met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1107KopvanZuid- van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

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

1.11 Beleidskader hoog-risicobiologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond

Het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" dat als Bijlage 3 is gevoegd bij de regels van dit plan of een herziening of wijziging van dit beleidskader.

1.12 Bedrijven

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

1.13 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.

1.14 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.

1.15 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bouwaanduidingen

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

1.19 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.

1.20 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.21 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 of dakkapel 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, tenzij in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwverordening

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

1.25 Bouwvlak

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

1.26 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.

1.27 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.

1.28 Bijbehorend bouwwerk

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

1.29 Bijgebouw

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

1.30 Bijzondere objecten

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

1.31 Cultuur

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals bioscopen/filmhuizen, musea, muziekcentra en theaters.

1.32 Dakterras

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

1.33 Detailhandel

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

1.34 Dienstverlening

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

1.35 Bedrijfswoning

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

1.36 Dove gevel

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

In dit verband wordt onder een geluidgevoelige 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 ten minste 11 m².

1.37 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.).

1.38 Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016), zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.39 Gevaarlijke stoffen

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

1.40 Gebouw

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

1.41 Geluidgevoelige objecten

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

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor

een functie die niet als geluidgevoelig kan worden beschouwd.

1.42 GGD

Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond.

1.43 Hoofdgebouw

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

1.44 Hoog-risicobiologisch laboratorium

Een biologisch laboratorium met een biologische veiligheidsklasse 3 of hoger zoals bedoeld in het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

1.45 Horeca

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

1.46 Hotel

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

1.47 Kap

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

1.48 Kantoren

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

1.49 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.50 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.

1.51 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.

1.52 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.53 Milieudeskundige

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

1.54 NAP

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

1.55 Nieuw hoog risico biologisch laboratorium

Nieuwvestiging van een hoog-risico biologisch laboratorium of uitbreiding van een bestaand (hoog-risico biologisch) laboratorium met een hoog-risico biologisch laboratorium.

1.56 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

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

1.57 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).

1.58 Openbaar toegankelijk gebied

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

1.59 Overige objecten

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

1.60 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.

1.61 Praktijkruimte

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.62 Publieke dienstverlening

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

1.63 Rijbaan

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

1.64 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.

1.65 Seksinrichting

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

1.66 Souterrain

Een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruikruimte van een gebouw.

1.67 Straatmeubilair

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

1.68 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.

1.69 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.70 VRR

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

1.71 Water

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

1.72 Wellness

Dagrecreatieve voorzieningen als sauna's, thermen, zwembaden, whirlpool en andere baden, zonnestudio's, beauty-, health, massage, fysio, sport- en fitnessvoorzieningen en vergelijkbare voorzieningen met ondersteunende voorzieningen als kantoor en trainingsfaciteiten.

1.73 Wet geluidhinder

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

1.74 Wet ruimtelijke ordening

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

1.75 Woningwet

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

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van Geluidgevoelige objecten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor woningen op de verdiepingen. Met dien verstande dat woningen op de begane grond tevens zijn toegestaan in *pakhuis 't Leidsche Veem en S. van Ravesteynkade*;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens voor dienstverlening, op de begane grond;
- f. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' tevens voor onderwijsgebouwen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' tevens voor een kinderdagverblijf;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horeca;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel' tevens voor hotels en logiesgebouwen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation' tevens voor een openbaar vervoerstation;
- l. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, groen, water, tuin, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Centrum - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang in stand te worden gehouden. Zie ook artikel 20.7.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'tunnel', dient een tunnel in stand te worden gehouden.

3.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b. Ter plaatse van de aanduiding '30%' (*pakhuis 't Leidsche Veem*) mag boven de 20 meter bouwhoogte niet meer dan 30% van het oppervlak door gebouwen worden ingenomen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, vanwege het monumentale karakter van de 'middenzone Kop van Zuid, ter plaatse van de aanduiding '30%' nadere regels stellen aan de opbouwmogelijkheid wat hoogte, omvang en positie betreft.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

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

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

- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

3.4.2 Detailhandel

- a. Detailhandel mag per vestiging niet groter zijn dan 300 m² b.v.o..
- b. Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf is toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub f. en 3.4.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Centrum - 2

Betreft locatie 'Baltimore'

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, uitsluitend op de verdiepingen;
- b. kantoren niet groter dan 750 m² b.v.o. per vestiging en met een maximum oppervlak van 3.000 m² b.v.o.;
- c. dienstverlening, op de begane grond en eerste verdieping;
- d. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, op de begane grond en eerste verdieping;
- e. horeca met een maximum oppervlak van 2.000 m² b.v.o.;
- f. cultuur met een maximum oppervlak van 2.000 m² b.v.o.;
- g. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen, waaronder fietsparkeren;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, groen, water, tuin, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Centrum - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije hoogte van 8,5 meter te worden aangehouden.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging' dient een vrije hoogte van 8,5 meter te worden aangehouden.

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- b. Elke woning moet over minimaal één geluidluwe gevel, en indien van toepassing over één geluidluwe buitenruimte te beschikken;
- c. Ten minste één slaapkamer dient aan de minst geluidbelaste zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zo veel mogelijk aan de minst geluidbelaste gevel te worden gesitueerd.

4.2.3 Fysieke veiligheid

- a. In het belang van de fysieke veiligheid dienen de gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de Nieuwe Maas, binnen 25 meter afstand van de oever van de Nieuwe Maas, bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux van 15 kW/m².
- b. In het belang van de fysieke veiligheid dienen gebouwen ten minste één (nood)uitgang te hebben die van de Nieuwe Maas afgekeerd is.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b. Een afwijking kan gemotiveerd worden door de stedenbouwkundige structuur, bezonning, oriëntatie geluidbronnen en het bieden van compensatie. Compensatie moet bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

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

4.4.2 Detailhandel

- a. Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf is toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub b. terzake van de hoeveelheid kantoren en de bruto vloeroppervlakte hiervan, waarbij de totale bruto vloeroppervlakte niet meer mag zijn dan 36.000 m² b.v.o. en indien dit in overeenstemming is met de actuele door de provincie aanvaarde regionale kantorenvisie voor de betreffende locatie.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub d. en 4.4.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Centrum - 3

Betreft locatie 'Chicago'

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, uitsluitend op de verdiepingen;
- b. hotel;
- c. horeca met een maximum oppervlak van 2.000 m² b.v.o.;
- d. dienstverlening, op de begane grond;
- e. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, op de begane grond;
- f. cultuur en ontspanning met een maximum oppervlak van 2.000 m² b.v.o.;
- g. kleinschalige detailhandel in de vorm van gemakswinkels tot een maximum oppervlak van 300 m² b.v.o., uitsluitend op de begane grond;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals, berg- en stallingsruimten, groen, water, tuin, ondergrondse parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 30 meter. Vanaf 22 meter ligt bebouwing minimaal 3,5 meter terug ten opzichte van de straatwand en heeft die bebouwing een maximaal grondvlak van 30% van het dakvlak.
- b. Elke woning moet over minimaal één geluidluwe gevel, en indien van toepassing één geluidluwe buitenruimte beschikken.
- c. Ten minste één slaapkamer dient aan de minst geluidbelaste zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zo veel mogelijk aan de minst geluidbelaste gevel te worden gesitueerd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub b.. Een afwijking kan gemotiveerd worden door de stedenbouwkundige structuur, bezonning, oriëntatie geluidbronnen en het bieden van compensatie. Compensatie moet bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

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

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

5.4.2 *Detailhandel*

- a. Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf is toegestaan.

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 sub e. en 5.4.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 6 Centrum - 4

Betreft locatie 'Philadelphia en Havana'

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen met bijbehorende collectieve voorzieningen, zoals werk- en ontmoetingsruimten, op de verdiepingen;
- b. hotel met een maximum oppervlak van 20.000 m² b.v.o.;
- c. horeca met een maximum oppervlak van 2.000 m² b.v.o.;
- d. dienstverlening en bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd;
- e. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, op de begane grond en eerste verdieping;
- f. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen, waaronder fietsparkeren;
- g. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, groen, water, tuin, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Centrum - 4' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

6.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b. Elke woning moet over minimaal één geluidluwe gevel, en indien van toepassing één geluidluwe buitenruimte beschikken.
- c. Ten minste een slaapkamer dient aan de minst geluidbelaste zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zo veel mogelijk aan de minst geluidbelaste gevel te worden gesitueerd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub b.. Een afwijking kan gemotiveerd worden door de stedenbouwkundige structuur, bezonning, oriëntatie geluidbronnen en het bieden van compensatie. Compensatie moet bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

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

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

6.4.2 Detailhandel

- a. Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf is toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 sub d., e. en 6.4.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 7 Centrum - 5

Betreft locatie 'Veemstraat/Posthumalaan in Weenahof'

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, uitsluitend op de verdiepingen;
- b. kantoren tot een maximum van 7.000 m² b.v.o.;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van Geluidgevoelige objecten;
- d. dienstverlening, op de begane grond en eerste verdieping;
- e. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, op de begane grond en eerste verdieping;
- f. kleinschalige detailhandel in de vorm van gemakswinkels tot een maximum oppervlak van 300 m² b.v.o., uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- g. horeca tot een maximum van 500 m² b.v.o., uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- h. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen, waaronder fietsparkeren;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, groen, water, tuin, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

1. Op de voor 'Centrum - 5' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient, ten behoeve van de naastgelegen bestemming(en), een onderdoorgang in stand te worden gehouden.

7.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b. Elke woning moet over minimaal één geluidluwe gevel, en indien van toepassing één geluidluwe buitenruimte beschikken.
- c. Ten minste een slaapkamer dient aan de minst geluidbelaste zijde te worden gesitueerd. Andere geluidgevoelige ruimten dienen zo veel mogelijk aan de minst geluidbelaste gevel te worden gesitueerd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 sub b.. Een afwijking kan gemotiveerd worden door de stedenbouwkundige structuur, bezonning, oriëntatie geluidbronnen en het bieden van compensatie. Compensatie moet bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Algemeen

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

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

7.4.2 *Detailhandel*

- a. Ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf is toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub c. terzake van de maximale bruto vloeroppervlakte kantoren, waarbij de totale vloeroppervlakte niet meer mag zijn dan 16.000 m² b.v.o. en indien dit in overeenstemming is met de actuele door de provincie aanvaarde regionale kantorenvisee voor de betreffende locatie.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub d. 7.4.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
- b. horeca;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel toegestaan;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Cultuur en ontspanning' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient, ten behoeve van de naastgelegen bestemming(en), een onderdoorgang in stand te worden gehouden.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

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

Artikel 10 Horeca - Hotel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hotel.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Horeca - Hotel' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

10.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 11 Verkeer - Metro/sneltram

11.1 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. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, groen, water, tuin, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

- a. de in lid 11.1 sub a bedoelde spoorbanen, kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers en overige voor het functioneren van het railverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals seinpalen, overwegbomen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen e.d..

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kiosk', tevens voor een horeca;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'luchtbrug' tevens voor luchtbrug (traverse);
- f. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' is een tunnel toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation' tevens voor een openbaar vervoerstation;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer uitgesloten' (-v) voor voetgangersgebied;
- i. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'overkraging', tevens voor overkragende delen;
- l. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- m. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 12.1 onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer uitgesloten' (-v) is sprake van voetgangersgebied.

Artikel 13 Verkeer - Wegverkeer

13.1 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. geluidwerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

13.2 Bouwregels

13.2.1 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 het eerste lid onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 14 Water - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven', tevens voor een jachthaven met bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers.

14.2 Bouwregels

14.2.1 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, meerpalen e.d.

Artikel 15 Water - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'haven', tevens voor steigers, thuishaven en opstappunt watertaxi;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug', tevens voor een brug.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 2' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d., met dien verstande dat bruggen uitsluitend toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 16.3.1.

16.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

16.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 16.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 3,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 vierkante meter beslaan.

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

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

16.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

16.3.4 Vergunning

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

16.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 17.3.1.

17.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

17.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 17.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan de onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 100 vierkante meter beslaan.

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

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

17.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

17.3.4 Vergunning

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

17.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

18.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

18.2.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 18.2.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

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

18.2.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

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

18.2.4 Advies

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 20 Algemene bouwregels

20.1 Afdekking van gebouwen

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

20.2 Bouwvlak

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

20.3 Dakkapellen

Tenzij in de regels in hoofdstuk 2 anders is bepaald, is op een kap/schuin dakvlak een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
- b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan, waarbij de dakkapellen in totaal niet breder mogen zijn dan 2/3 deel van het bedoeld dakvlak;
- c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
 1. voorzien van een plat dak;
 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,50 meter;
 3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
 5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

20.4 Geluidgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidgevoelige 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.

20.5 Maximum bebouwingspercentage

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

20.6 Maximum bouwhoogte

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

20.7 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'Onderdoorgang' dient een onderdoorgang in stand te worden gehouden, 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.

20.8 Souterrain

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

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Hoog risico biologische laboratoria

- a. Nieuwe hoog-risico biologische laboratoria zijn op grond van de in Hoofdstuk 2 opgenomen Bestemmingsregels niet toegestaan;
- b. Op basis van het bepaalde in artikel 23.3 kunnen Burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 geluidzone - industrie 1

Geluidzone vanwege het gezoneerd industrieterrein Waal- en Eemhaven

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1' zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- a. de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
- b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of,
- c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

22.2 geluidzone - industrie 2

Geluidzone vanwege het gezoneerd industrieterrein Maas- en Rijnhaven

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 2' zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- a. de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
- b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of,
- c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

22.3 vrijwaringszone - spoor

22.3.1 *Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' (spoorwegen) mag, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, niet worden gebouwd, behoudens voor (ondergrondse) spoorbanen met bijbehorende voorzieningen, zoals metrotunnels/metrostations e.d. ten behoeve van het metro-/sneltram- en treinverkeer.

22.3.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.3.1 voor het bouwen overeenkomstig de in de vrijwaringszone gelegde bestemming(en) voor andere functies, mits het belang van het metro-/sneltram- en treinverkeer niet wordt geschaad.

22.3.3 *Advies*

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

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

23.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

23.3 afwijking nieuw hoog-risicolaboratorium

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.1, teneinde wel een nieuw hoog-risico laboratorium toe te staan; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het “Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond”, als genoemd in Bijlage 3 van de regels.

Artikel 24 Overige regels

24.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

25.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

25.1.2 Afwijking

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

25.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.2 Overgangsrecht gebruik

25.2.1 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.

25.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

25.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

25.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kop van Zuid'.

