

De Kaai Rotterdam

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	INLEIDENDEREGELS	4
Artikel 1	Van toepassing verklaring	4
Artikel 2	Begrippen	5
Artikel 3	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 4	Bedrijf	10
Artikel 5	Gemengd	11
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	16
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	18
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorie	20
Hoofdstuk3	ALGEMENEREGELS	21
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 11	Algemene bouwregels	22
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 13	Overige regels	24
Hoofdstuk4	OVERGANGS-EN SLOTTREGELS	25
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Van toepassing verklaring

De regels van het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen", zoals vastgesteld op 3 februari 2022, blijven onverminderd van toepassing. Voorliggend bestemmingsplan "De Kaai Rotterdam" laat de regels uit de parapluherziening ongewijzigd.

Artikel 2 Begrippen

2.1 Plan

Het bestemmingsplan De Kaai Rotterdam met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2229DeKaaiRdam-on01 van de gemeente Rotterdam.

2.2 Bestemmingsplan

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

2.3 Aanduiding

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

2.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 Archeologisch deskundige

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

2.6 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

2.7 Bebouwing

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

2.8 Bebouwingspercentage

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

2.9 Bedrijven

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

2.10 Begeleid wonen

Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

2.11 Beleidskader hoog-risicobiologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond

Het "Beleidskader hoog-risicobiologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" dat als bijlage 2 is gevoegd bij de regels van dit plan of een herziening of wijziging van dit beleidskader.

2.12 Belwinkel

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

2.13 Bestaand bouwwerk

Bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

2.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

2.15 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

2.16 Bouwaanduidingen

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

2.17 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.

2.18 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

2.19 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.

2.20 Bouwperceel

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

2.21 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

2.22 Bouwvlak

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

2.23 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.

2.24 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

De bruto oppervlakte als bedoeld in de NEN 2580.

2.25 Cultuur en ontspanning

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

2.26 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 (of de rechtsopvolger daarvan).

2.27 Daktuin

Een voorziening op het platte dak van een gebouw ten behoeve van de aanleg van groen, dat in overwegende mate niet voor verharding in aanmerking komt.

2.28 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.

2.29 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.

2.30 Gebouw

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

2.31 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.

2.32 Hoog-risicobiologisch laboratorium

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

2.33 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank.

2.34 Horeca 1 (daghoreca)

Horecainrichtingen die tussen 07.00 uur en 23.00 uur geopend mogen zijn, die achtergrondmuziek ten gehore brengen en die al dan niet een terras exploiteren gedurende de openingstijden.

2.35 Horeca 2 (avond- en nachthoreca zonder geluid)

Horecainrichtingen die 24 uur per dag geopend mogen zijn, die achtergrondmuziek ten gehore brengen en die al dan niet een terras exploiteren gedurende beperkte openingstijden.

2.36 Horeca 3 (avond- en nachthoreca met geluid)

Horecainrichtingen die 24 uur per dag geopend mogen zijn, die inspannend meer dan achtergrondmuziek mogen produceren en die al dan niet een terras exploiteren gedurende beperkte openingstijden waar alleen achtergrondmuziek ten gehore mag worden gebracht.

2.37 Kap

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

2.38 Kantoren

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

2.39 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.

2.40 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, kinderopvang, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening waaronder begeleid wonen en zorgwoningen.

2.41 Milieudeskundige

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

2.42 NAP

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

2.43 Openbaar nutsvoorzieningen

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

2.44 Peil (straat-)

4,0 meter + NAP.

2.45 Seksinrichting

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

2.46 Sportvoorziening

Gebouwde en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie.

2.47 Straatmeubilair

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

2.48 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

2.49 Zorgwoning

Vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

Artikel 3 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

3.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. met het daarbij behorende erf en opslag- en werkterrein, met inbegrip van de tot deze bedrijven behorende kantoren (bedrijfsgebonden), met de daarbij behorende onsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor zelfstandige kantoren;
- d. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- e. dakterrassen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde functies.

4.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' dan wel de aanduiding 'maximum bouwhoogte onderliggende bebouwing (m)' is aangegeven;
- b. in afwijking van sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging 1' tevens de bestaande overkragende bebouwing toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
- b. voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van dakterrassen mag worden afgeweken van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.4 Bebouwingspercentage

Het maximum bebouwingspercentage voor gebouwen bedraagt 100%.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Toegestane bedrijven

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

4.3.2 Biologisch laboratorium

Een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium is niet toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 4.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. kantoor;
- c. bedrijven;
- d. dienstverlening;
- e. horeca 1 en 2;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. sportvoorzieningen;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. ondergeschikte detailhandel;
- j. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van deze bestemming;
- k. voorzieningen van openbaar nut, uitsluitend op de begane grond;
- l. bovengrondse gebouwde parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- m. ongebouwde parkeervoorzieningen en ondergrondse parkeervoorzieningen;
- n. (dak)terrassen en (dak)tuinen;
- o. straatmeubilair;
- p. speeltoestellen;
- q. kunstwerken;
- r. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals bergingen en stallingsruimte, trottoirs, groen, water(berging), tuinen en erven, verblijfsgebied, ontsluitingswegen en -paden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde functies.

5.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. daar waar de maximale hoogte 73 meter bedraagt mag de hoogte van de bovenste verdiepingvloer niet hoger zijn dan 70 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging 1' is tevens de bestaande overkragende bebouwing toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet meer dan 3 meter uit de gevel steken en zijn toegestaan vanaf een hoogte van 3 meter boven maaiveld;
- c. voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van dakterrassen en daktuinen mag worden afgeweken van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Woningen

Het aantal woningen als bedoeld in 5.1 sub a, bedraagt maximaal 1.100.

5.3.2 Aan huis gebonden beroep

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

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

5.3.3 Niet-woonfuncties

De functies als bedoeld in artikel 5.1 onder b tot en met i zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. bedrijven t/m categorie 2 zoals opgenomen in bijlage 1 behorend bij de planregels alsmede bedrijven die daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn, dienstverlening en kantoren, als bedoeld in artikel 5.1 onder b, c en d, zijn toegestaan met een maximaal oppervlakte van 10.300 m² b.v.o. waarbij voor kantoren het volgende geldt:
 1. in totaal is maximaal 7.000 m² b.v.o. aan kantoren toegestaan (waarvan maximaal 1.000 m² b.v.o. met een baliefunctie);
 2. uitsluitend kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging zijn toegestaan voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat zijn toegestaan;
 3. hetgeen opgenomen onder sub 2 geldt in het geheel niet voor de bestaande monumentale bebouwing Margarinefabriek 'Simon van den Bergh Limited' (conform het aanwijzingsbesluit met kenmerk BS21/01601 - 21bb014834);
- b. horeca, als bedoeld in artikel 5.1 onder e, is toegestaan met een maximaal oppervlakte van 1.400 m² bvo in totaal binnen de bestemming 'Gemengd' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' waarvan maximaal 700 m² b.v.o. aan restaurants;
- c. cultuur en ontspanning, als bedoeld in artikel 5.1 onder f is toegestaan met een maximaal oppervlakte van 2.600 m² b.v.o.;
- d. sportvoorzieningen, als bedoeld in artikel 5.1 onder g zijn toegestaan met een maximaal oppervlakte van 1.000 m² b.v.o.;
- e. maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in artikel 5.1 onder h, zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 11.600 m² b.v.o. in totaal waarvan maximaal 600 m² b.v.o. aan kinderopvang, maximaal 4.000 m² b.v.o. aan een gezondheidscentrum en maximaal 80 zorgwoningen);
- f. ondergeschikte detailhandel, als bedoeld in artikel 5.1 onder i, is enkel toegestaan in de vorm van:
 1. detailhandel bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 2. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 3. ondergeschikte detailhandel bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
- g. de functies zoals genoemd in lid 5.1 onder sub b t/m i, mogen gezamenlijk ten hoogste 17.000 m² b.v.o. bedragen. hierbij blijven parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen alsmede verkeersruimtes buiten beschouwing;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging 1' zijn in de bebouwing uitsluitend zelfstandige kantoren conform artikel 4.1 sub c toegestaan.

5.3.4 Overkraging

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging 1' is in de bestaande overkragende bebouwing uitsluitend functies behorend bij de bestemming 'Bedrijf' toegestaan.

5.3.5 Biologisch laboratorium

Een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium is niet toegestaan.

5.3.6 Kinderdagverblijf

Een kinderdagverblijf is niet toegestaan binnen een afstand van 100 meter vanaf de rand van het plangebied welke grenst aan de Nieuwe Maas.

5.4 Voorwaardelijke verplichtingen

5.4.1 Horeca

Het gebruik van de gronden ten behoeve van horeca en daarbij behorende terrassen is uitsluitend toegestaan wanneer:

- a. voor activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer: is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van bestaande en geprojecteerde woning(en) voldoet aan de geluidgrenswaarden uit het eerste lid van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een hogere geluidgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschriften;
- b. voor alle relevante horecaterrassen die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen: is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van de bestaande en geprojecteerde woning(en) maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau én de geluidbelasting in de woning(en), bij gesloten ramen en deuren, maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming en het gebruik daarvan;
- g. horeca 1 en 2;
- h. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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. De bebouwing ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' en de 'specifieke bouwaanduiding - 2' is hiervan uitgezonderd;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 6.1 onder f., niet dieper dan 3 meter uit de gevel en ten minste 3 meter boven maaiveld;
- c. de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging 1' waarbij sprake is van een overkraging;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging 2' is bebouwing toegestaan vanaf een hoogte van 13 meter tot maximaal 41 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging 3' is bebouwing toegestaan vanaf een hoogte van 22 meter tot maximaal 34 meter;
- f. de bestaande bebouwing ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- g. de bestaande bebouwing ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2';
- h. in aanvulling op sub f geldt dat de bebouwing niet mag worden gebruikt voor horeca;
- i. bebouwing ten behoeve van horeca is toegestaan mits:
 - 1. het oppervlakte maximaal 300 m² bedraagt en verdeeld wordt over maximaal twee locaties;
 - 2. de maximale bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedraagt;
 - 3. de bebouwing buiten de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone' is gesitueerd;
- j. de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging'.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Horeca

Horeca, als bedoeld in artikel 6.1 onder g, is toegestaan met een maximaal oppervlakte van 300 m² waarbij geldt dat in totaal binnen de bestemming 'Gemengd' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' maximaal 1.400 m² bvo is toegestaan waarvan maximaal 700 m² b.v.o. aan restaurants.

6.3.2 Terrassen

Ongebouwde (gevel) terrassen aangrenzend aan horeca dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. op gronden grenzend aan de bestemming 'Gemengd' dient minimaal een 1,80 meter brede obstakelvrije doorloopruimte te zijn gegarandeerd;
- b. een terras dat niet langs een rijweg is gesitueerd (bijvoorbeeld een plein) dient een vrije doorgang

van minimaal 4,50 meter breed te hebben.

6.3.3 Overkragingen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging 1' zijn in de bebouwing uitsluitend zelfstandige kantoren conform artikel 4.1 sub c toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkraging 2' en 'specifieke bouwaanduiding - overkraging 3' zijn in de bebouwing uitsluitend functies behorend bij de bestemming 'Gemengd' toegestaan.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.2.1 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.

6.5 Voorwaardelijke verplichtingen

6.5.1 Horeca

Het gebruik van de gronden ten behoeve van horeca en daarbij behorende terrassen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. voor activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer: is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van bestaande en geprojecteerde woning(en) voldoet aan de geluidgrenswaarden uit het eerste lid van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een hogere geluidgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschriften;
- b. voor alle relevante horecaterrassen die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen: is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van de bestaande en geprojecteerde woning(en) maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau én de geluidbelasting in de woning(en), bij gesloten ramen en deuren, maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 7.3.1.

7.2.2 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.

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

7.3.1 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 7.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 3,0 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

7.3.2 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.

7.3.3 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.

7.3.4 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.

7.3.5 *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 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 8.3.1.

8.2.2 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.

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

8.3.1 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 8.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

8.3.2 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.

8.3.3 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.

8.3.4 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.

8.3.5 *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 9 Waarde - Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.2.1 Verbod

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

9.2.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 9.2.1 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 monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

9.2.3 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.

9.2.4 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 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Afdekking van gebouwen

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

11.2 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.

11.3 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.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen - afgezien van de omvang van de toegestane functies als bedoeld in artikel 5.3 en 6.3 - 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.

12.2 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.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Indien dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 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.

14.1.2 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 %.

14.1.3 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 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.

14.2.3 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.

14.2.4 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Kaai Rotterdam.