Zomerhofkwartier

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting		**5**
Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Gekozen planopzet	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk2	**Beschrijving van het plangebied**	**9**
2.1	Huidig gebruik	9
2.2	Archeologie	9
2.3	Stadsgezichten, monumenten en cultuurhistorie	11
Hoofdstuk3	**Beleid**	**19**
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk4	**Planbeschrijving**	**42**
4.1	Inleiding	42
4.2	Projectbeschrijving	42
4.3	Juridische planbeschrijving	45
Hoofdstuk5	**Water**	**48**
5.1	Beleidskader	48
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	49
5.3	Huidige watersysteem	49
5.4	De wateropgave	50
5.5	Conclusie	51
Hoofdstuk6	**Milieu**	**52**
6.1	Inleiding	52
6.2	Milieu effectrapportage	52
6.3	Milieuzonering	54
6.4	Verkeer en parkeren	57
6.5	Geluid	58
6.6	Luchtkwaliteit	60
6.7	Bodem	62
6.8	Externe veiligheid	63
6.9	Natuur	66

6.10 Duurzaamheid 68
6.11 Bezonning 69
6.12 Windhinder 71
Hoofdstuk7 Handhaving 73
Hoofdstuk8 Financiële uitvoerbaarheid 74
Hoofdstuk9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 75
9.1 Participatie 75
9.2 Vooroverleg 76
9.3 Zienswijzen 76

Bijlagen
Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 2 Bouwkundige opname kavel 2.1
Bijlage 3 Marktruimteverkenning gemakswinkel
Bijlage 4 Masterplan
Bijlage 5 M.e.r.-beoordelingsbesluit
Bijlage 6 Parkeeronderzoek
Bijlage 7 Verkeersonderzoek
Bijlage 8 Akoestischonderzoek weg- en railverkeerslawaai
Bijlage 9 Akoestischonderzoek industrie- en horecalawaai
Bijlage 10 Addendum akoestisch onderzoek en bezonningsstudie
Bijlage 11 Bodemonderzoek
Bijlage 12 Nader bodemonderzoek Schoterbosstraaten Zomerhofstraat
Bijlage 13 Quick scan flora en fauna
Bijlage 14 Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 15 Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 16 Bezonningsstudie
Bijlage 17 Windhinderonderzoek

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Zomerhofkwartier (ZOHO) is gelegen aan de noordoostzijde van het centrum van Rotterdam. Het voornemen bestaat om het Zomerhofkwartier te herontwikkelen. Dit bestemmingsplan is opgesteld om deze herontwikkeling mogelijk te maken en vormt een vertaling van het door het college vastgestelde Masterplan "ZOHO Rotterdam". Door de herontwikkeling ontstaat een levendig, gemengd stedelijk gebied nabij het stadscentrum en openbaar vervoer. Zo kan het gebied meer betekenis krijgen voor de stad. Door de beoogde toename in programma, vindt een verdichting plaats ten opzichte van de huidige situatie. De functie wonen zal een prominente plaats gaan innemen. Daarnaast zullen ook andere functies, waaronder bedrijvigheid, kantoren, horeca, sportvoorzieningen, een gemakswinkel, een hotel, dienstverlening, voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning en maatschappelijke functies onderdeel uitmaken van de herontwikkeling.

De gebiedsontwikkeling is niet mogelijk volgens de regels van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat een planologische procedure benodigd is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Vanwege de gewenste flexibiliteit, is gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Een bestemmingsplan bestaat onder andere uit een toelichting waarin wordt beschouwd in hoeverre sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document bevat deze toelichting.

1.2 Gekozen planopzet

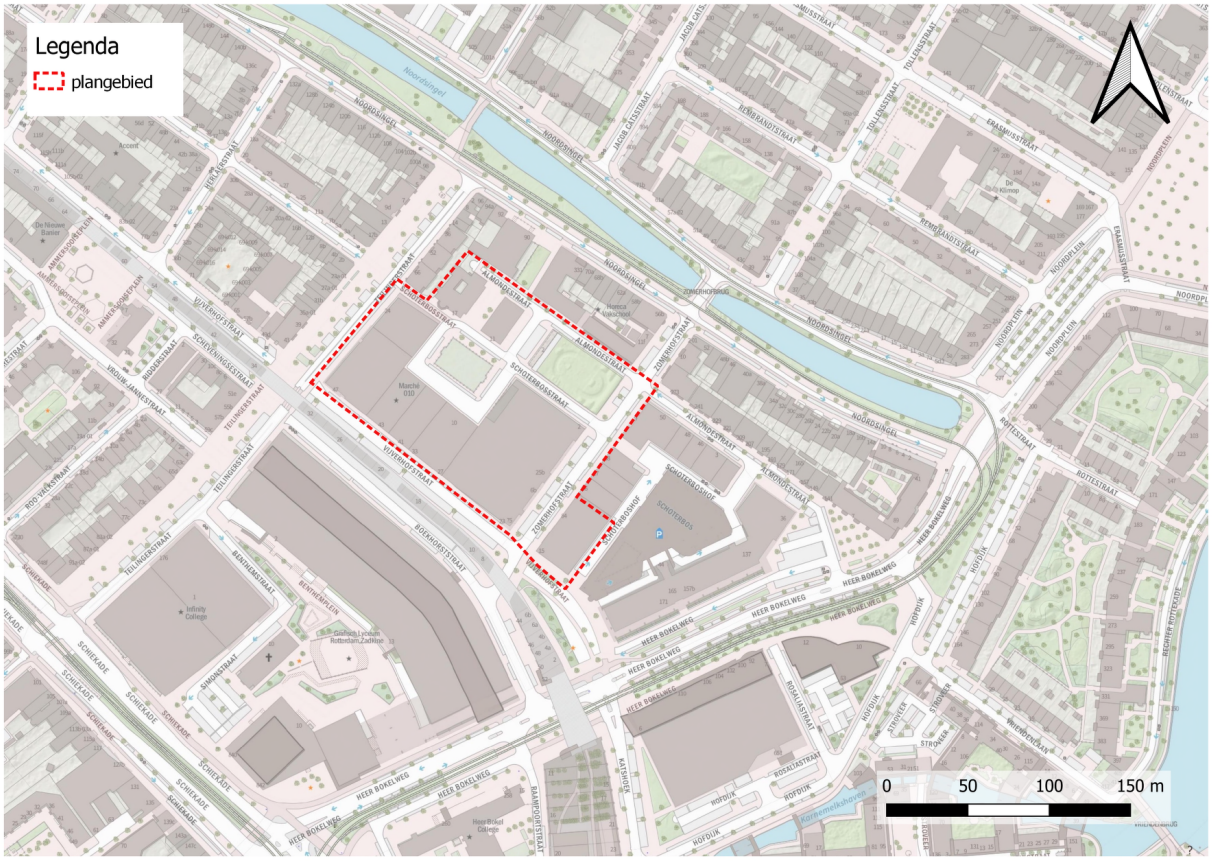
Het plan heeft een ontwikkelingsgericht karakter, zodat de beoogde herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en tevens de nodige flexibiliteit wordt geboden. De drie belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn:

- *Realistisch bestemmingsplan.* Het bestemmingsplan voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen waarvan aannemelijk is dat deze in de planperiode worden verwezenlijkt, of waarvan in elk geval te verwachten is dat er op enig moment in de planperiode een begin mee gemaakt wordt.
- *Globaal bestemmingsplan*. Omdat niet met zekerheid is te voorspellen welke ontwikkelingen zich precies gaan voordoen binnen de planperiode, is het essentieel dat - binnen de kaders van het bestemmingsplan en passend binnen de milieuwet- en regelgeving - voldoende speelruimte is om gedurende de planperiode effectief in te spelen op de feitelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat het bestemmingsplan flexibel moet zijn. Om zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden is in het bestemmingsplan uitwisseling van functies mogelijk gemaakt.
- *Bestemmingsplan dat duurzaam ruimtegebruik bevordert*. Het bestemmingsplan bevordert duurzaam ruimtegebruik, doordat de kavels binnen het plangebied optimaal benut worden.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de wijze van bestemmen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Agniesebuurt in de wijk het Oude Noorden. Het plangebied wordt begrensd door de volgende straten: Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat, Zomerhofstraat (deels), Schoterbosstraat (deels). Binnen het plangebied is voornamelijk bedrijvigheid gevestigd. In de omgeving zijn verschillende functies aanwezig, waaronder wonen.



Figuur 1.1. Indicatieve begrenzing van het plangebied weergegeven op een topo achtergrondkaart (Bron: Qgis; eigen bewerking)

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert bestemmingsplan "Agniesebuurt". Dit bestemmingsplan is op 28 januari 2010 vastgesteld (onherroepelijk op 30 april 2010). Op basis van het vigerende bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Tuin'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied A' van kracht. Tevens gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingsplannen "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" en "Parapluherziening biologische veiligheid".

Opgemerkt wordt dat het plangebied niet is meegenomen in het bestemmingsplan "Oude Noorden en Agniesebuurt", welke op 8 juli 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad.



Figuur 1.2. Uitsnede vigerende bestemmingsplannen en daarop aangegeven het plangebied (Bron Qgis; PDOK, geraadpleegd op 4 mei 2021)

Volgens het bestemmingsplan Agniesebuurt zijn de gronden met een gemengde bestemming onder andere bestemd voor: bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten in geval van de bestemming 'Gemengd - 2' en tot en met categorie 3.2 in geval van de bestemming 'Gemengd - 3', maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bij de functies behorende voorzieningen.

De gronden rondom de bebouwing zijn voorzien van de enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor: voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen, voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen, bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bestemming, terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

Ter plaatse van het hele plangebied geldt de dubbelbestemmingen 'Archeologisch Waardevol gebied A'. Dit betekent dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren. Dit geldt voor bodemingrepen die dieper reiken dan 2,5 meter beneden het maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m^2.

In de parapluherziening parkeernormering Rotterdam is een regeling opgenomen, een voorwaardelijke verplichting, die verwijst naar de parkeernormen voor auto's en fietsen in het geldende beleid.

De parapluherziening biologische veiligheid omvat regels over laboratia waarin gewerkt wordt met biologische agentia. Aangezien dit voor de beoogde ontwikkeling niet relevant is, wordt hier in voorliggend bestemmingsplan niet nader op ingegaan. Wel worden dergelijke activiteiten in voorliggend bestemmingsplan uitgesloten.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan

"Agniesebuurt". Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidig gebruik

Het Zomerhofkwartier is een wijk in de Agniesebuurt, gelegen aan de rand van het centrum van Rotterdam. Het plangebied is een voormalig bedrijventerrein uit de jaren '50, grenzend aan de vooroorlogse bebouwing van Rotterdam Noord. Het Zomerhofkwartier heeft zich in de afgelopen jaren 'organisch' ontwikkeld als gevolg van een door de gemeente vormgegeven slow-urbanisme aanpak. Dit heeft geleid tot veel dynamiek in bedrijvigheid en de aanwezigheid van vele creatieve ondernemers. In de huidige situatie is veel van de aanwezige bebouwing gevuld met creatieve- en maakondernemers die zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling. In totaal is ter plaatse van het plangebied sprake van circa 20.000 m^2 bvo aan bedrijfsvloeroppervlak. Daarvan is 1.500 m^2 in gebruik ten behoeve van horeca. Binnen het plangebied is daarnaast aan de Schoterbosstraat een Cruyff Court aanwezig waar kinderen gezamenlijk buiten kunnen sporten en bewegen.



Figuur 2.1. Huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)

2.2 Archeologie

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 heeft een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die deel uitmaakt van de gemeentelijke monumentenverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het

rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld.

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

Bewoningsgeschiedenis Oude Noorden en Agniesebuurt

De wijk waarin het plangebied is gelegen, maakte in de prehistorie lange tijd deel uit van een uitgestrekt veengebied ter weerszijden van de Rotte. Bewoningssporen zijn in dit veengebied bekend uit de Late IJzertijd, zoals stroomopwaarts langs de Rotte bij Terbregge. Oudere bewoningssporen uit de Steentijd en de Bronstijd kunnen in de diepere ondergrond aanwezig zijn.

In de Romeinse tijd werd in een groot deel van het plangebied klei afgezet op het veen. Uit de directe omgeving zijn aanwijzingen dat er in de Romeinse tijd op deze kleiige zone langs de Rotte is gewoond.

Het gebied werd in de Middeleeuwen vanaf de 10e eeuw ontgonnen, mogelijk vanuit iets oudere nederzettingen, die vanaf de 8e/9e eeuw direct bij de Rotte op de oevers waren gevestigd. Het gaat dan om de nederzetting 'Rotta', die in de 11e eeuw voor het eerst historisch is vermeld.

Archeologische verwachtingen plangebied

Vanwege de archeologische verwachtingswaarde is door BOOR een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, zie ook bijlage 1. Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Voor het gehele plangebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Mesolithicum en het Neolithicum. Daarnaast geldt voor het plangebied een redelijk hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd in de top van het veen (Formatie van Nieuwkoop) of op klei (Formatie van Echteld). Voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen (tot in de 12e eeuw) in de top van het veen (Formatie van Nieuwkoop) of op klei (Formatie van Echteld) geldt een hoge verwachting. Voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen (vanaf de 12e – 13e eeuw) en de Nieuwe tijd geldt eveneens een hoge archeologische verwachting. De bewoningssporen en vondsten bevinden zich op klei, (Formatie van Echteld) of op het overstromingsdek (Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Walcheren, jongere fase). De verwachte vindplaatsen vanaf de IJzertijd kenmerken zich door het voorkomen van onder meer ophogingslagen en aardewerk, houtskool, (verbrand) bot, mest en een zogenaamde ‘vuile’ laag.

Op grond van het bureauonderzoek luidt het advies voor het plangebied Zomerhofkwartier in Rotterdam dat er voorzieningen moeten worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Vervolgonderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg wordt aanbevolen.

Op dit moment is de exacte omvang van de bodemverstorende werkzaamheden onbekend. Het BOOR zal in het kader van de omgevingsvergunning en op basis van een uitgewerkt funderingsplan toetsen of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De op de gronden van toepassing zijnde dubbelbestemming blijft derhalve in dit bestemmingsplan van toepassing.

Dubbelbestemmingen archeologie

Het plangebied kent twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Dit in tegenstelling tot het vigerend bestemmingsplan "Agniesebuurt" (2010), op basis waarvan slechts één archeologische dubbelbestemming aan het plangebied was toegekend. De dubbelbestemmingen in voorliggend bestemmingsplan zijn toegekend op basis van de 'plankaart archeologie' uit het vigerend bestemmingsplan "Oude Noorden en Agniesebuurt" (2021), aangezien dit inzicht geeft in het actuele archeologische kader. Met toepassing van deze dubbelbestemmingen, is de bescherming van archeologische waarden geborgd.

Waarde - Archeologie 1

Aan het centraal gelegen deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' toegekend. Hiervoor geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en

graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld, ongeacht het terreinoppervlak.

Waarde - Archeologie 2

Het overige deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor dit deel van het plangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 vierkante meter.

2.3 Stadsgezichten, monumenten en cultuurhistorie

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 het 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.

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.

Cultuurhistorischewaarde van het plangebied in relatie tot omgeving

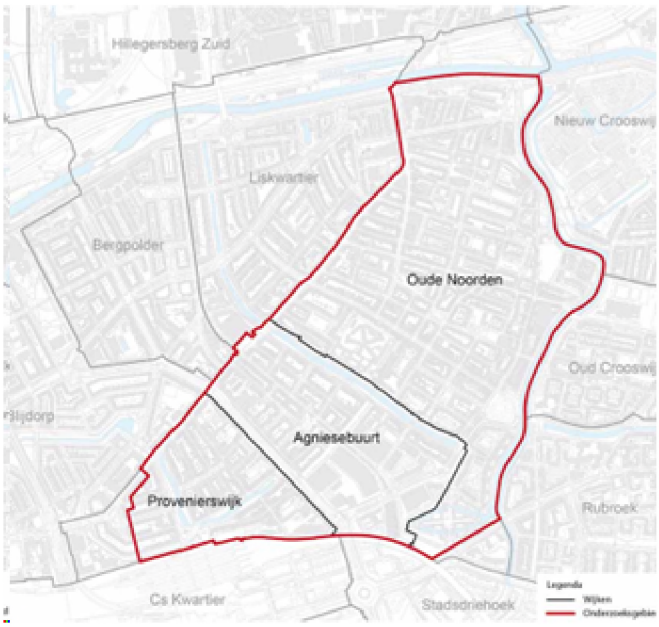
In relatie tot de omgeving, zijn diverse cultuurhistorische aspecten te onderscheiden. Achtereenvolgens wordt ingegaan op: de verbinding met de Agniesebuurt en de versterking van de brandgrens.

Verbinding met Agniesebuurt

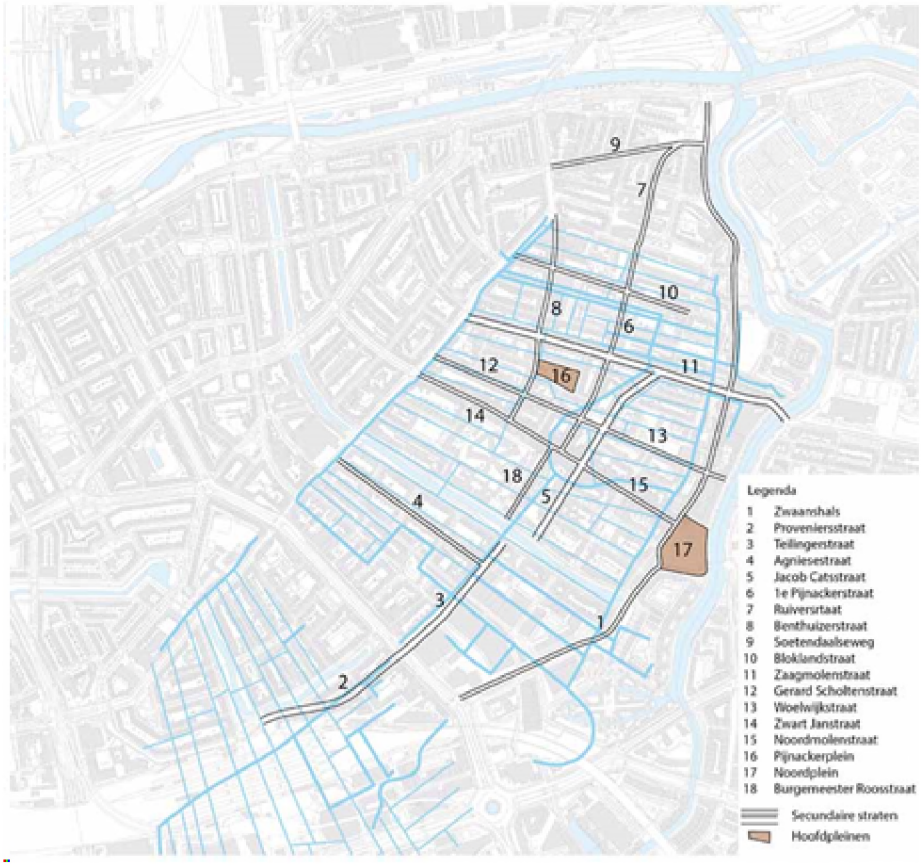
De stedenbouwkundige structuur van het Zomerhofkwartier heeft een fijnmazige verankering met de Agniesebuurt, de gebiedsontwikkeling wordt zowel visueel, fysiek en programmatisch verbonden met de omliggende straten, rooilijnen, groenstructuren en bebouwingshoogten. De structuur volgt en herstelt ten dele de opzet van de vooroorlogse Agniesebuurt dat zich kenmerkt als een slagenlandschap met langgerekte percelen haaks op de Blommerdijk (huidige Bergweg) en de Hofdijk (Cultuurhistorische verkenning 19e-eeuwse wijken in Noord: Oude Noorden, Agniesebuurt en Provenierswijk, 2013).

De gebiedsontwikkeling sluit aan op deze historische opzet door het in stand houden van de noord-zuid verbinding van de Agniesestraat met de Schoterbosstraat en door de smalle verkaveling tussen de Schoterbosstraat en de Almondestraat te behouden. De huidige en de toekomstige korrelgrootte,

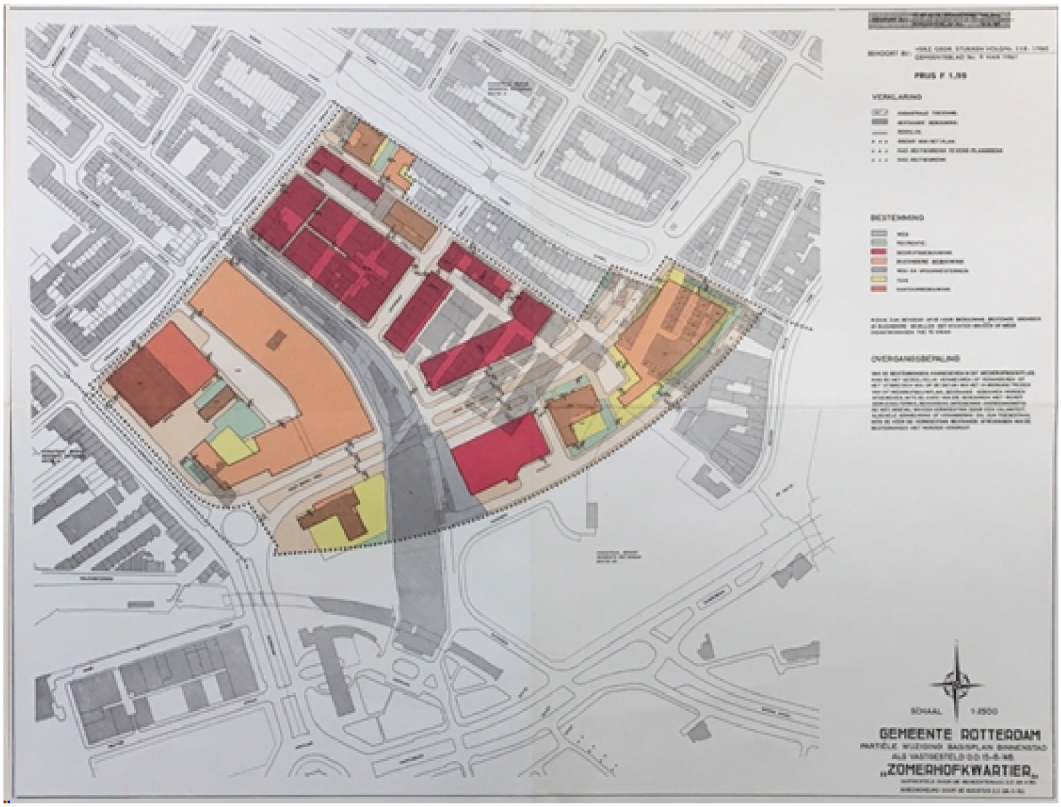
parcellering en massa-opbouw van het Zomerhofkwartier vormt een overgang tussen de grote korrel van de stadsvernieuwing langs de Schiekade en de heer Bokelweg, de binnenstad en de pandsgewijze bebouwing van de Agniesebuurt.



Figuur 2.2. Onderzoeksgebied Cultuurhistorische verkenning 19e-eeuwse wijken in Noord (2013)



Figuur 2.3. Kaart van de secundaire straten en het slagenlandschap, de structuur waar de wijk op gebaseerd is. (Cultuurhistorische verkenning 19e-eeuwse wijken in Noord: Oude Noord, Agniesebuurt en Provenierswijk, 2014)



Figuur 2.4. Het wederopbouwplan voor het Zomerhofkwartier uit 1962 met daaronder de vooroorlogse opzet nog zichtbaar. Deze wordt in de gebiedsontwikkeling weer gedeeltelijk hersteld. (Cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier, 2018)

Versterking van de brandgrens

De gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier is inherent verbonden en gerelateerd aan de brandgrens. De brandgrens markeert een sterke scheiding en soms harde confrontaties van de verschillende tijdslagen van de bebouwing en architectonische uitstraling (Cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier, 2018). Binnen de brandgrens staat de Wederopbouw architectuur centraal, buiten de brandgrens is de vooroorlogse bebouwing van de Agniesebuurt nog zichtbaar. De bebouwing is contrastrijk met de rode bakstenen en ornamenten van de vooroorlogse bebouwing en de robuuste structuren en geleding van beton, staal en glas van de wederopbouw. In de Wederopbouw van het Zomerhofkwartier, onder invloed van de cityvorming, is in functie, schaal en bouwstijl aansluiting gezocht bij de Schiekade en de Coolsingel (Cultuurhistorische verkenning 19e-eeuwse wijken in Noord: Oude Noorden, Agniesebuurt en Provenierswijk, 2013).



Figuur 2.5. Brandgrens markeert een scheiding tussen de vooroorlogse Agniesebuurt en de Wederopbouw van het Zomerhofkwartier. In het beeld is zichtbaar dat de Agniesestraat doorliep tot de Zomerhofstraat. Deze wordt in de gebiedsontwikkeling weer hersteld. (Cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier, 2018)

Cultuurhistorischewaarden binnen het plangebied

In relatie tot het plangebied zelf, zijn diverse cultuurhistorische aspecten van belang. Achtereenvolgens wordt ingegaan op: ontstaansgeschiedenis Zomerhofkwartier, beeldbepalende gebouwen, gelaagde ontwikkeling en karakteristiek van de Teilingerstraat.

Ontstaansgeschiedenis Zomerhofkwartier

Het Zomerhofkwartier werd grotendeels verwoest tijdens het bombardement van mei 1940. De wederopbouw kwam echter pas in de jaren zestig van de vorige eeuw op gang. In de periode tussen het bombardement en het in 1960 vastgestelde Wederopbouwplan Zomerhofkwartier werd het gebied tijdelijk ingericht met noodbebouwing voor bedrijven en vond een enkele kerk of kantoor hier een plek. De geplande, maar nooit gerealiseerde aanleg van een nieuwe spoorlijn en een invalsweg voor autoverkeer hielden de ontwikkeling van het gebied jarenlang in hun greep. In de periode van de stadsvernieuwing werden de laatste lege plekken bebouwd. Het hart van het gebied wordt gevormd door een binnenstedelijk bedrijventerrein met een mix van kantoren, groothandel, opslag en kleine industrie. Daaromheen bevinden zich scholen, kerken en enkele woningbouwprojecten. Vanaf de jaren negentig raakte het Zomerhofkwartier in verval. De oorspronkelijke bedrijven trokken weg en door de aanleg van de spoortunnel raakte het gebied verder geïsoleerd van de binnenstad. Rond de eeuwwisseling vond een kentering plaats. Woningbouwcorporatie Havensteder en de gemeente kopen vastgoed op met het idee woningbouw te realiseren. Door de economische crisis zijn deze plannen verlaten en in plaats daarvan is een proces van geleidelijke transformatie ingezet. Een aantal kantoorgebouwen werd getransformeerd tot verzamelgebouwen voor de creatieve industrie (Cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier, 2018).

Op basis van de cultuurhistorische verkenning kan worden geconcludeerd dat het Zomerhofkwartier een voor de wederopbouw van Rotterdam bijzondere ontstaansgeschiedenis heeft, waarin verschillende ideeën over de invulling van het gebied elkaar opvolgen. Het gebied kent drie dominante tijdslagen: vooroorlogse infrastructuur van water en spoor, wederopbouwarchitectuur van bedrijven en scholen en woningbouw uit de stadsvernieuwingsperiode. Dit heeft geresulteerd in een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld met opvallende contrasten en soms harde confrontaties van tijdlagen.

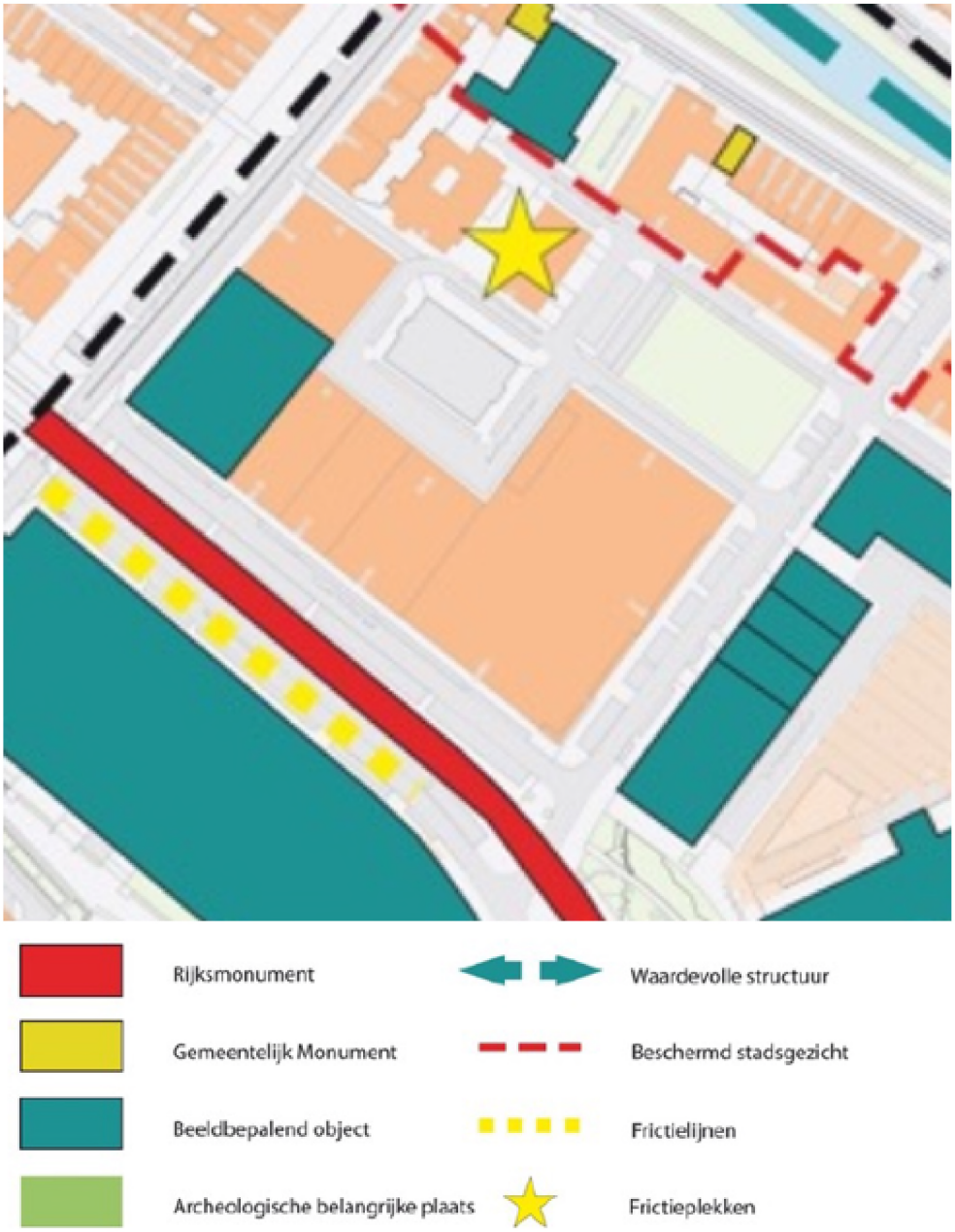
Het ensemble is een vervolg op de noodbebouwing die hier tijdens de Tweede Wereldoorlog is gerealiseerd. Een dergelijk voor nijverheid en kleinindustrie ontwikkeld bouwblok is uniek in de Rotterdamse binnenstad en van hoge cultuurhistorische waarde. De gebouwen in het Zomerhofkwartier onderscheiden zich door hun industriële en modernistische bouwwijze en zijn perceelsgewijs ontwikkeld. Het door middel van stevige hoek- en kopblokken verankeren van het bouwblok in maat en schaal van de omgeving is typerend voor de wederopbouw van Rotterdam.

Er zijn dan ook een aantal ruimtelijke randvoorwaarden bepaald. Zo is tijdens de planuitwerking zoveel mogelijk ingezet op hergebruik van bestaande gebouwen. De beeldbepalende objecten uit de cultuurhistorische verkenning maken deel uit van het verhaal over het toekomstig Zomerhofkwartier. De historische gelaagdheid (van de 19e eeuw tot heden) dient zichtbaar te blijven en de wederopbouwarchitectuur blijft als prominente laag zichtbaar.

De combinatie van de typische wederopbouwarchitectuur en de vele creatieve bedrijfjes in het gebied geeft ZOHO de identiteit waar het om bekend staat. Het behoud van deze identiteit vormt de kern van de opgave voor de herontwikkeling van ZOHO.

Beeldbepalende gebouwen

Binnen het bestemmingsplangebied liggen geen beschermd stadsgezichten en monumenten. Wel is sprake van een aantal beeldbepalende gebouwen, zie onderstaande figuur. Binnen het ensemble van bedrijfspanden bevindt zich een aantal panden met een meer hoogwaardige architectonische uitwerking zoals een bijzondere opzet, materiaalgebruik en detaillering of kunsttoepassing, waarmee ze boven het gemiddelde uitstijgen.



Figuur 2.6. Uitsnede waarderingskaart, beeldbepalende objecten binnen het plangebied (Bron: Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier 2018)

In de cultuurhistorische verkenning van het Oude Noorden zijn de panden aan de Zomerhofstraat 52, 56, 60-64 en 66-68 reeds aangemerkt als beeldbepalend pand. Op grond van deze studie worden het hoekpand Zomerhofstraat 76 (het zogenaamde Gele Gebouw) en het kantoorgebouw Vijverhofstraat 47 (Glazen gebouw) hieraan toegevoegd.

In het plangebied voor dit bestemmingsplan zijn de onderstaande gebouwen opgenomen.

- *"Gele Gebouw" aan de Zomerhofstraat 76 (Gele Gebouw):*
  Zomerhofstraat 70 t/m 90
  Bedrijfsverzamelgebouw, voormalig Waalveem
  Opdrachtgever: Waalveem NV, Heinrich Hanno & Co bv
  Architect: L. Kolpa
  1967-1969

  Het Gele Gebouw (kavel 5) blijft gehandhaafd. Dit gebouw krijgt in voorliggend bestemmingsplan een

bescherming middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2'.

- *Bedrijfsverzamelgebouw Vijverhofstraat 47 (het Glazen gebouw):*
  Vijverhofstraat 47, Teilingerstraat 80
  Bedrijfsverzamelgebouw
  Opdrachtgever: Kramer & Röder
  Architect: A. Krijgsman, W. van Duin
  1961-1963

  In het kader van de beoogde ontwikkeling (en in lijn met het Masterplan ZOHO Rotterdam), wordt het beeldbepalende gebouw niet voorzien van de eerdergenoemde dubbelbestemming, omdat in het Masterplan ZOHO Rotterdam de afweging is gemaakt dat dit pand niet behouden kan worden. Dit op grond van 2 aspecten:
  1. In de eerste plaats de bouwtechnische haalbaarheid. De architectonisch karakteristieke gevel van het Glazen gebouw, bestaande uit stalen profielen en (enkel) glas, is volledig afgeschreven onder andere door onherstelbare roestvorming en de aanwezigheid van asbest. Deze gevels moeten geheel vervangen worden, wat overblijft is een betonskelet.
  2. En in de tweede plaats de mogelijkheid om volume in de hoogte toe te voegen aan het bestaande gebouw, zoals voorzien in dit bestemmingsplan, wordt technisch gezien zeer laag ingeschat vanwege de constructieve opzet van het bestaande gebouw. Eventuele mogelijke oplossingen kosten veel geld, vergen een langere bouwtijd en zijn financieel onhaalbaar.

     Bijlage 2 Bouwkundige opname kavel 2.1 bevat de onderbouwing.

- *Zomerhofstraat 71 t/m 75, Vijverhofstraat 21 t/m 25 (Blauw-witte gebouw):*
  Zomerhofstraat 71 t/m 75, Vijverhofstraat 21 t/m 25
  Voormalige Brood- en banketbakkerij Vooruitgang
  Opdrachtgever: Rotterdamsche Coöperatieve Broodbakkerij en Verbruiksvereniging sinds 1898
  Architect: W. Zonneveld
  1964-1965

  De Voormalige Brood- en banketbakkerij Vooruitgang, is in de cultuurhistorische verkenning niet gewaardeerd als beeldbepalend, en krijgt daarom geen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het hele pand is overgeschilderd waarbij vooral het voorgebouw in een opvallende blauw-witte beschildering weinig recht doet aan de oorspronkelijke uitstraling. Dit gebouw wordt door velen als zeer herkenbaar voor ZOHO ervaren. Hoewel het door de programmaomvang, functiemix en de complexe draagstructuur niet mogelijk is het gebouw geheel te behouden, zal de uitstraling van het blauw-witte gebouw in stand gehouden worden door behoud van de compositie en originele geleding van het gebouw: een teruggelegde gevel met kolommen in de rooilijn op de begane grond en daarboven twee verdiepingen. De gevel is opgebouwd uit horizontale stroken van glas en sierbetonnen borstweringen. De betonnen elementen zullen worden gedemonteerd en teruggebracht in de nieuwbouw. Vanuit de circulaire gedachte en -ambitie zal het materiaal dat vrij komt bij de sloop van de rest van het pand worden verzamelend en hergebruikt.

Gelaagde ontwikkeling

Voortbouwend op de confrontaties van de verschillende tijdslagen, heeft het concept van de transformatie van ZOHO gestalte gekregen (zie ook Hoofdstuk 4 Planbeschrijving voor een toelichting op de LAB-, LAND- en STADlaag):

- De huidige wederopbouwstructuur wordt gerespecteerd, behouden, getransformeerd en/of in dezelfde karakteristiek en structuur herbouwd in de LABlaag.
- De ornamentale karakteristiek en bakstenen materialisering van de Agniesebuurt en het Oude Noorden wordt voortgezet in de LANDlaag. Deze laag kent altijd een set-back ten opzichte van de Wederopbouw-LABlaag en is daarmee minder aanwezig en vriendelijk in het straatbeeld. Het daklandschap van de LANDlaag refereert met zijn (inheemse) beplanting en waterretentie terug naar de veenmoerassen die vóór de ontginning van het stroomgebied van de Schie en de Rotte het gebied van de huidige Agniesebuurt vormden.

- De STADlaag refereert aan de binnenstad en kent lichtere en meer transparante structuren.

Het accentueren van deze drie lagen borduurt voort op het wezen van de brandgrens: harde confrontaties tussen de verschillende tijdslagen van de bebouwing en architectonische uitstraling.

Karakteristiek van de Teilingerstraat

Het Glazen gebouw is voor de Wederopbouw tijdslaag als beeldbepalend bestempeld. Het Glazen gebouw wordt herbouwd en behoudt daarbij zijn volumetrie, massa, terugliggende plint en kenmerkende stalen vliesgevel. De bebouwing die hierachter en/of op gerealiseerd wordt krijgt een set-back en een andere architectonische karakteristiek (LANDlaag) zodat het profiel van de Teilingerstraat gehandhaafd blijft en gerespecteerd wordt. Er wordt onderzocht of er ter plaatse van de oorspronkelijke toegang van het gebouw een opgang naar het semipublieke daklandschap kan worden gemaakt. De gebouwhoogten, korrelmaat, rooilijn en beukmaat van de naastgelegen panden ten zuiden en oosten van het nieuwe Glazen gebouw blijven overeind en zorgen dat de karakteristiek van het totaalensemble gehandhaafd blijft en de huidige straatbeleving gerespecteerd wordt. De STADlaag op de LANDlaag refereert aan de binnenstad en kent een lichtere en meer transparante open structuren. De positionering van de stadsblokken ligt nooit in de rooilijn van de onderliggende LANDlaag, de blokken positioneren zich vrijer in het gebied en vormen een hoogte-opbouw naar het Zadkine cluster en de binnenstad. De stadsblokken worden mede gebruikt om stedelijke scharnierpunten te accentueren, zoals bijvoorbeeld de kruising Vijverhofstraat - Teilingerstraat.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Algemeen

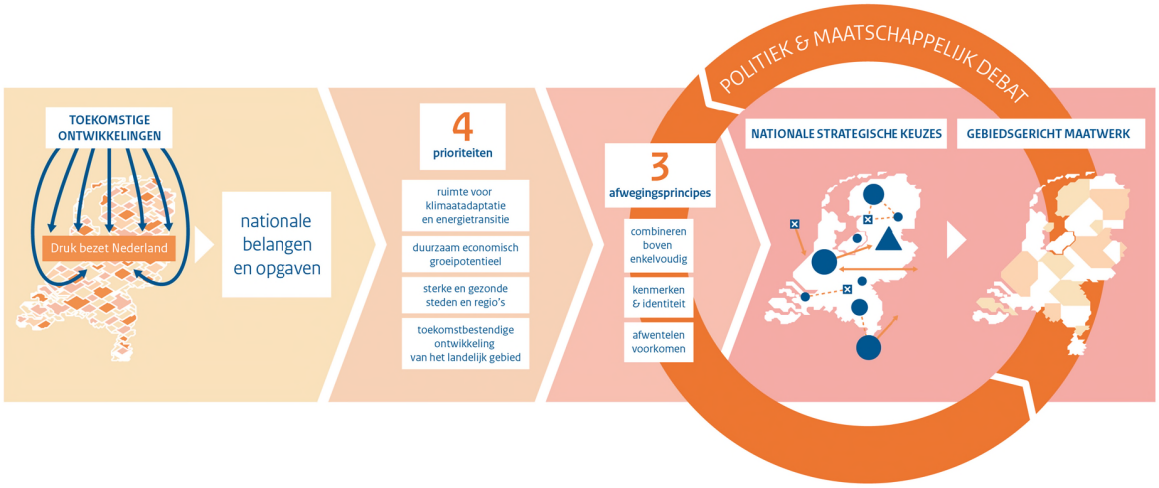
De Nationale Omgevingsvisie zal voortaan de hoofdlijnen van het nationale ruimtelijk beleid aangeven en de nationale belangen die met dat beleid worden behartigd proberen veilig te stellen. Daarnaast zijn er instrumenten die uitvoering van het rijksbeleid kunnen verzekeren zoals de bevoegdheid tot het stellen van algemene regels in een algemene maatregel van bestuur (amvb) en het opleggen van aanwijzingen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de rijksbelangen weer die doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vastgesteld op 11 september 2020

In de Nationale Omgevingsvisie zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 3.1. Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie

2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes
Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Relatie tot het plan
In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.

Voor wat betreft de volgende nationale belangen “Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving”, “Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” en “Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving” wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in hoofdstuk 6 Milieu aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zie hierna onder paragraaf 3.2.2.

Voor de nationale belangen “Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid" en “Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater” wordt verwezen naar hoofdstuk 5 Water. Daarbij wordt opgemerkt dat het een lokale ontwikkeling is waarbij de regels met name worden bepaald door de lagere overheden.

3.1.2 Barro

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 1 januari 2017

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Relatie tot het plan
In het Barro staan regels omschreven voor bijvoorbeeld grote rivieren en defensie. Bovendien staan er relevante regels omtrent natuurbescherming (Natuurnetwerk Nederland), maar het plangebied is niet gelegen in beschermde natuurgebieden (zie ook paragraaf 6.9 Natuur van deze toelichting).

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor het plangebied.

3.1.3 Bro

In werking getreden op 1 oktober 2012, gewijzigd per 1 december 2020

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt, vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Relatie tot het plan
De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstukken 5 Water en 6 Milieu waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt behandeld in paragraaf 3.2.2.1.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn weergegeven in de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Omgevingsverordening Zuid-Holland en het Programma Ruimte. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019 (geconsolideerde versie 2022)

Per 15 maart 2022 is de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities.

De provincie heeft hiervoor zeven vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt Zuid-Holland bij aan een betere leefomgeving

in de provincie.

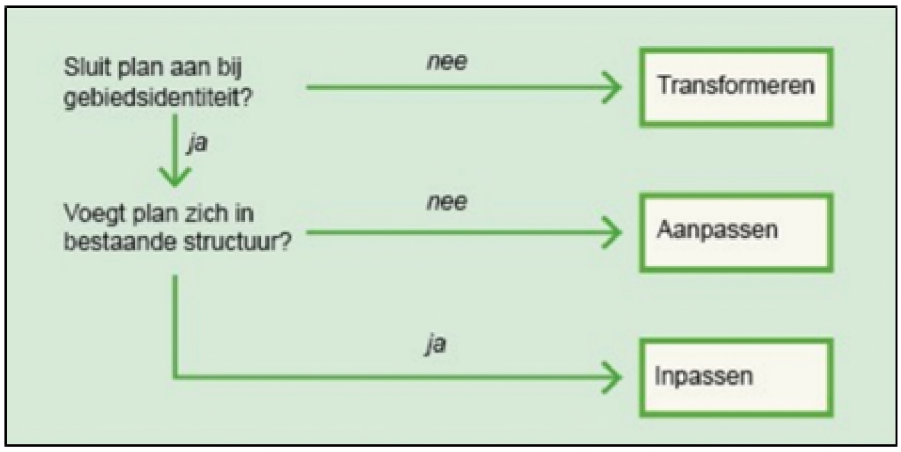
Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied (‘korrelgrootte’) bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het ‘laadvermogen’ van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Figuur 3.2. Soorten ontwikkelingen (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)

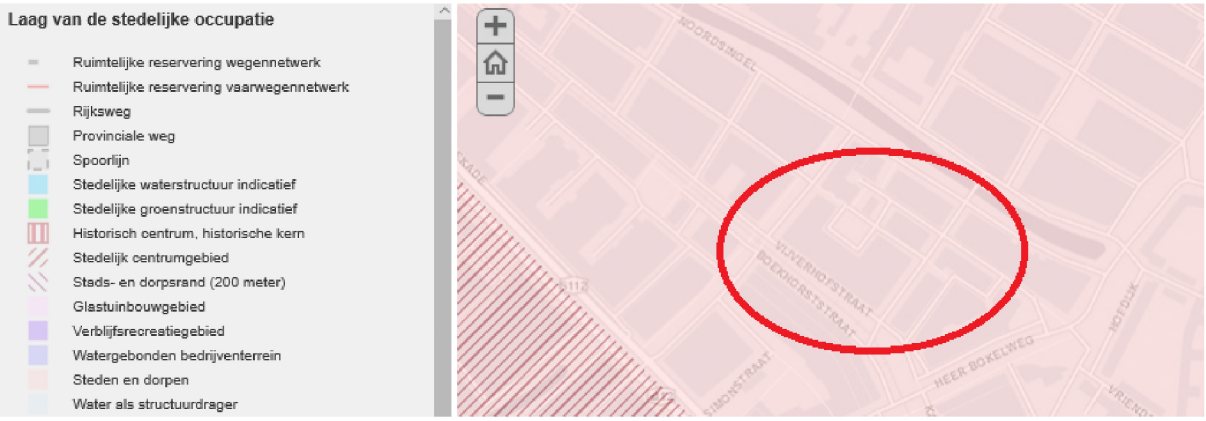
De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot het plan

De beoogde ontwikkeling betreft een inpassing, omdat er sprake is van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats op een binnenstedelijke locatie, nabij andere stedelijke functies. Aan de richtpunten wordt voldaan. Derhalve verandert de aard en schaal van het gebied niet als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en sluit de beoogde functie naar aard aan op het omliggende gebied.

Het plangebied is gelegen binnen het bebouwde gebied (steden en dorpen), zie figuur 3.3.



Figuur 3.3 Uitsnede kaart Laag van de stedelijke occupatie (Bron: http://gebiedsprofielen.zuid-holland.nl/)

Vanwege de ligging in het gebied aanwezen als 'steden en dorpen' zijn de volgende richtpunten van toepassing:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Daarnaast is de locatie aangewezen als 'Rivierdeltacomplex - jonge zeeklei'. Ontwikkelingen binnen dat gebied dienen bij te dragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het mogelijk maken van woonbebouwing en een diversiteit aan functies. Hiermee biedt het plan ruimte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is reeds deels bestemd voor diverse bedrijfsfuncties. Gezien de ligging nabij in het stedelijk centrumgebied passen de beoogde activiteiten bij de schaal en aard van het gebied. Daarmee is sprake van inpassing. Het plan heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten. Daarbij dient te worden opgemerkt dat bij de uitwerking van het plan aandacht wordt besteed aan de inpassing van de ontwikkeling in relatie tot de de omliggende wijken.

Met de beoogde ontwikkeling wordt gestreefd naar behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is aandacht voor de beeldkwaliteit van de beoogde bebouwing ten opzichte van de omgeving en wijze van ontsluiting. Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019 (geconsolideerde versie 2022)

Per 15 maart 2022 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de

Omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking geldt overigens dat deze op basis van landelijke regelgeving niet van toepassing is, maar dat de provincie de bevoegdheid heeft nadere regels te stellen met betrekking tot de onderbouwing van de (regionale) behoefte, hetgeen de provincie Zuid-Holland in haar verordening heeft gedaan.

Relatie tot het plan
Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit:

5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De locatie is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als grootstedelijke top- en centrumlocatie, zie ook onderstaande figuur. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op dergelijke locaties plaatsvinden. In onderhavig geval is sprake van inpassing van een ontwikkeling die voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zie ook paragraaf 3.2.1.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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 grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening dient ingegaan te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond. De toetsing aan de ladder is opgenomen in paragraaf 3.2.2.1. Vooruitlopend hierop kan worden gesteld dat de ladder met succes is doorlopen.

Artikel 6.10a Dichtheid en verscheidenheid woningbouw

1. *Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt buiten bestaand stads- en dorpsgebied, houdt rekening met een zo hoog mogelijke*

woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.
2. *Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, betrekt de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.*

Met het beoogde plan wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke woningdichtheid waar sprake is van een goede woon- en leefomgeving. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.10a.

Artikel 6.10b Parkeernorm sociale huur

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.*
2. *In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.*

De gemeente Rotterdam beschikt over parkeerbeleid waarin voor sociale huurwoningen specifieke parkeernormen zijn opgenomen. De norm uit de verordening wordt dan ook niet gehanteerd.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid

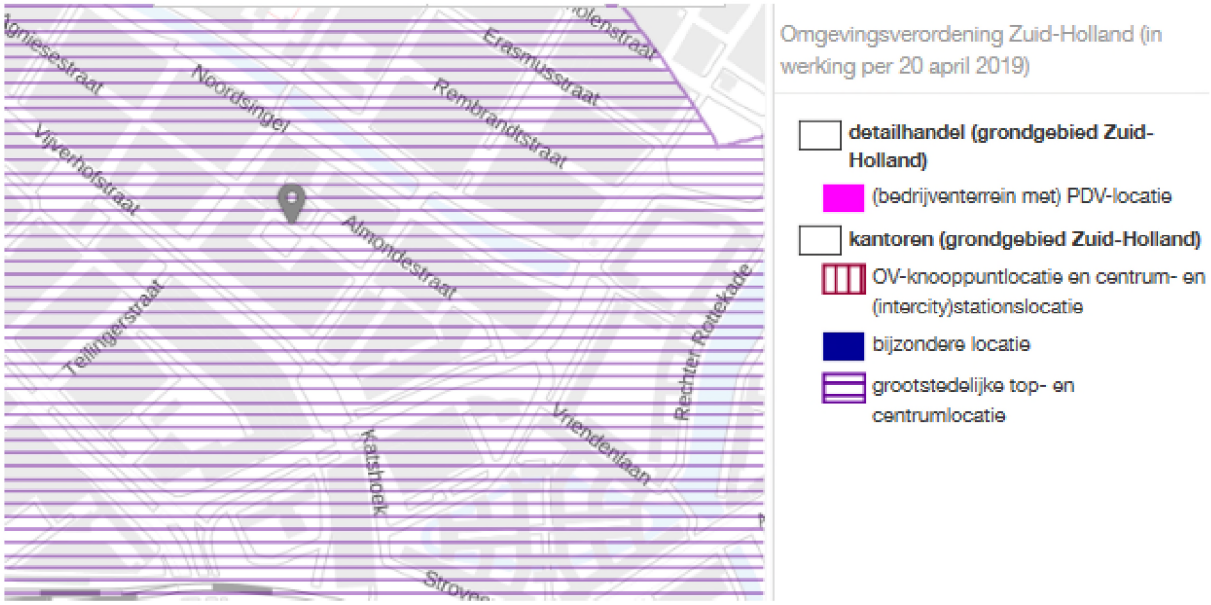
Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Conform artikel 6.10d is in de verkeersanalyse ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid, zie ook paragraaf 6.4 Verkeer en parkeren.

Artikel 6.11 Kantoren

1. *Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden:*
   a. *binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;*
   b. *binnen de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie;*
   c. *binnen de bijzondere locaties, waarbij de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits passend in het profiel van deze locaties.*
2. *Het eerste lid is niet van toepassing op:*
   a. *kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;*
   b. *kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging;*
   c. *kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;*
   d. *bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf; en*
   e. *functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.*

Op de bij de provinciale Omgevingsverordening behorende kaart 10 in bijlage II is het plangebied aangewezen als 'grootstedelijke top- en centrumlocatie'.



Figuur 3.4 Uitsnede kaart 10 Kantoren en detailhandel behorend bij de Omgevingsverordening (Bron: http://www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl/)

Kantoren zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds toegestaan binnen het plangebied. De beoogde ontwikkeling voorziet daarom niet in een planologische toevoeging van kantoorruimte. De beoogde kantoorruimte is dan ook niet in strijd met de provinciale Omgevingsverordening.

In de provinciale Omgevingsverordening worden winkelconcentratiegebieden aangewezen, waar nieuwe detailhandel wordt toegestaan. Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk winkelconcentratiegebied. Wel kent de Omgevingsverordening een aantal uitzonderingen, waaronder kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel, kleinschalige detailhandel bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, ondergeschikte detailhandel ten behoeve van ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf, ondergeschikte detailhandel bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, en kringloopwinkels. In onderhavig bestemmingsplan worden enkel dit soort vormen van detailhandel mogelijk gemaakt. Hierdoor is de beoogde detailhandel in lijn met de provinciale Omgevingsverordening. Het nut en de noodzaak van de beoogde gemakswinkel en ondergeschikte detailhandel is onder meer te vinden in het feit dat er veel woningen in het plangebied worden toegevoegd. De lokale vraag naar deze beoogde functies op de locatie zal daardoor aanzienlijk toenemen.

6.13. Detailhandel

1. *Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:*
   a. *binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;*
   b. *binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;*
   c. *binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.*
2. *De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:*
   a. *de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;*
   b. *aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;*
   c. *voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m2 bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m2 bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.*
3. *Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:*
   a. *detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed*

inpasbaar is in de centra:
- *1° detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;*
- *2° detailhandel in volumineuze goederen;*
- *3° meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;*
- *4° tuincentra;*
- *5° bouwmarkten;*

b. kleinschalige detailhandel:
- *1°.in de vorm van een gemakswinkel;*
- *2°.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;*

c. ondergeschikte detailhandel:
- *1° in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;*
- *2° bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;*
- *3° bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt*

d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
e. kringloopwinkels;
f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.

4. *Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m2 bruto vloer oppervlak.*
5. *Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:*
   a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en
   b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Aangezien uitsluitend ondergeschikte dan wel kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel wordt toegestaan, wordt voldaan aan artikel 6.13. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2.2.1, is de behoefte aan een gemakswinkel bovendien aantoonbaar.

Artikel 6.35a risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

In de planuitwerking wordt voldoende rekening gehouden met de risico's ten aanzien van klimaatverandering. Een en ander wordt ook nader toegelicht in paragraaf 6.10 Duurzaamheid.

Conclusie
Het voornemen voorziet in een regionale behoefte aan de beoogde functies in het bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt voldaan aan de relevante artikelen van de Omgevingsverordening en aan de

ladder voor duurzame verstedelijking. De Omgevingsverordening vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van een gemengde bestemming mogelijk. Binnen deze bestemming worden onder andere de activiteiten wonen, kantoor, bedrijfsverzamelgebouw, een gemakswinkel, dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Woningbouw

Ten aanzien van de kwantitatieve woningbehoefte, worden door de provincie de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR) gebruikt. De provincie stelt de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er, in plaats van de eerder gehanteerde bandbreedte, één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is.

In onderstaande tabel is de WBR afgezet tegen de Bevolkingsprognose (BP) van de regio Rotterdam voor de komende decennia. De tabel is beperkt tot de regio Rotterdam Centrum en Rotterdam Noord, omdat de locatie op de grens van beide gebieden ligt.

			Periode of jaar											
			2015 & 2016		2017 t/m 2021		2022 t/m 2029		2030 t/m 2034		2035 t/m 2039		Grand Total	
Regio	Subregio	Gemeente	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP
Stadsregio Rotterdam	Stadsregio Rotterdam - Centrum	Rotterdam	1.679	1.755	2.921	2.805	3.613	3.015	2.030	1.506	2.034	1.613	12.277	10.694
		Totaal subregio	1.679	1.755	2.921	2.805	3.613	3.015	2.030	1.506	2.034	1.613	12.277	10.694
	Stadsregio Rotterdam - Noord	Lansingerland	793	1.136	1.214	2.556	1.470	3.885	816	1.831	494	1.334	4.787	10.742
		Rotterdam	749	783	1.304	1.252	1.612	1.346	906	672	908	720	5.480	4.773
		Totaal subregio	1.542	1.919	2.518	3.808	3.082	5.231	1.722	2.503	1.402	2.054	10.267	15.515
	Totaal regio		3.221	3.674	5.439	6.613	6.695	8.246	3.752	4.010	3.436	3.667	22.544	26.209
Eindtotaal			3.221	3.674	5.439	6.613	6.695	8.246	3.752	4.010	3.436	3.667	22.544	26.209

Tabel 3.4 WBR en BP uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling, Staat van Zuid-Holland (bron: http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

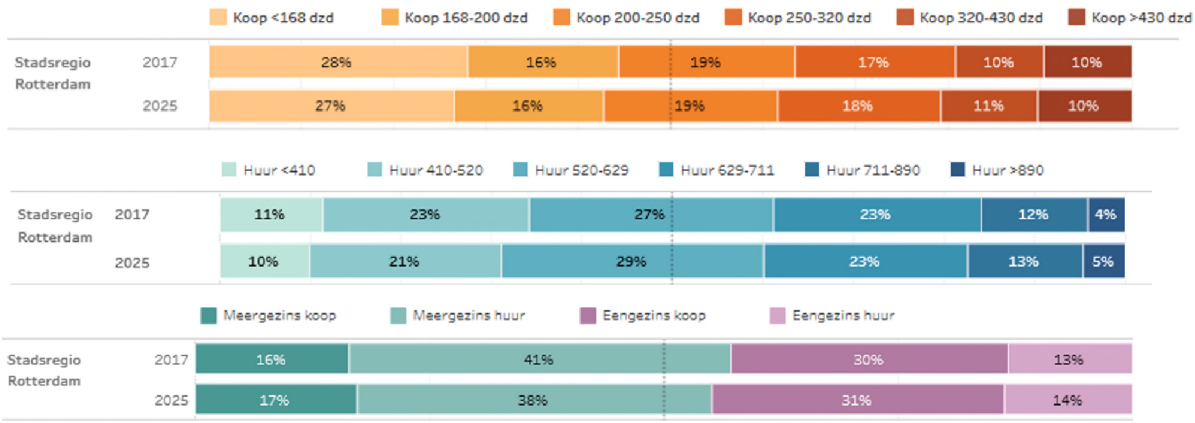
Onderstaande tabel betreft een weergave van de TR van de regio Rotterdam voor dezelfde periode.

			2019	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Zuid-Holland	Rotterdam (regio)	Rotterdam (regio) - Centrum	4.050	14.810	11.920	11.040	10.430
		Rotterdam (regio) - Noord	560	2.550	2.470	1.960	1.220
		Totaal Regio	4.610	17.160	14.390	13.000	11.650
	Totaal Provincie		4.610	17.160	14.390	13.000	11.650

Tabel 3.5 Trendraming regio Rotterdam - Centrum en Rotterdam Noord (bron: http://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode)

Op basis van de WBR en BP blijkt voor de periode 2022-2029 een woningbehoefte van 6.695 woningen ten opzichte van een bevolkingsprognose van 8.245. Uit de TR blijkt voor de periode 2020-2030 een te woningvoorraadtoename van 31.550 woningen in totaal voor zowel het centrum als Rotterdam Noord. De TR valt daarmee hoger uit dan de WBR en is daarmee het uitgangspunt voor de behoefte. Het toevoegen van 600 woningen draagt bij aan de woningbehoefte in de regio.

Daarnaast voert de provincie een kwalitatieve woningmarktverkenning uit middels een woningmarktsimulatiemodel. In de woningmarktverkenning worden demografische ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt beschreven. Voorts is er met het woningmarktsimulatiemodel Socrates een verkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte en te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad in Zuid-Holland. Het model beschrijft de consumentgerichte voorraadontwikkeling en dus niet wat er (meest waarschijnlijk) gaat gebeuren of wat er moet gebeuren. De provincie benadrukt dat er goede redenen kunnen zijn om af te wijken van de consumentgerichte ontwikkelingen die uit Socrates volgen.



Tabel 3.6 Kwalitatieve woningmarktverkenning a.d.h.v. het woningmarktsimulatiemodel Socrates, Staat van Zuid-Holland (bron: staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/woningmarktverkenning)

In de woningmarktverkenning worden meergezinswoningen gedefinieerd als gestapelde woning: een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette. Onder eengezinswoningen worden grondgebonden woningen verstaan.

Zoals beschreven in paragraaf 3.3.4 is op basis van het gemeentelijk woningbouwbeleid tevens behoefte aan nieuwe woningvoorraad. Het beleidsdocument stelt dat het inwonertal verder zal groeien van 618.000 in 2014 naar circa 676.000 in 2030. Ook het aantal woningen in Rotterdam zal verder stijgen: van 299.800 in 2014 tot circa 316.000 in 2030.

De ontwikkeling voorziet in een woningbehoefte van 600 woningen. Het gaat om zowel huur- als koopwoningen. Op kwalitatief niveau rekent het beleidsdocument de woonmilieus ‘centrumstedelijk’, ‘rustig stedelijk’ en ‘groenstedelijk’ als de gewilde woonmilieus, waaraan in Rotterdam het grootste tekort bestaat. Voorliggende ontwikkeling is te beschouwen als een woonmilieu op het grensvlak tussen ‘centrumstedelijk’ en ‘rustig stedelijk’. Het woningbouwprogramma is daarmee zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin in lijn met de gemeentelijke uitgangspunten van het woonbeleid.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied: er is derhalve, geheel in lijn met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, benutting van beschikbare gronden in het stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins.

Gemakswinkel

Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel met als gevolg afnemende ruimtebehoefte, wordt de toevoeging van een nieuwe gemakswinkel in het plangebied kritisch bezien. Hiertoe is een marktruimteverkenning opgesteld, deze is opgenomen als Bijlage 3 Marktruimteverkenning gemakswinkel bij deze toelichting. Uit de markt ruimteverkenning blijkt dat de toevoeging van een gemakswinkel van 395 m^2 w.v.o., een magazijn en overige bijbehorende functies, leidt tot versterking van de gewenste ontwikkeling van het Zomerhofkwartier. Het is aannemelijk dat het geen verstorend effect zal hebben op het winkelaanbod in nabije vitale kerngebieden. Daarmee past de beoogde ontwikkeling van een gemakswinkel van 395 m^2 w.v.o. binnen de behoefte aan detailhandel.

Overige functies

De voorgenomen ontwikkeling omvat de volgende functies:

- maximaal 10.000 m^2 aan bedrijvigheid en kantoren. In lijn met de provinciale verordening wordt in de planregels opgenomen dat geldt dat kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m^2 per vestiging zijn toegestaan;
- ondergeschikte detailhandel. Aangezien het ondergeschikte detailhandel betreft en de drempelwaarde van 2.000 m^2 niet wordt overschreden, is het vragen van een advies aan de commissie detailhandel Zuid-Holland niet aan de orde;
- dienstverlening: maximaal 1.000 m^2 bvo;
- maximaal 2.300 m^2 bvo horeca (waarvan 1.500 m^2 bestaand);
- een hotel en/of appartementenhotel met maximaal 120 kamers;
- maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf: 2.000 m^2 bvo;

- woonzorgvoorziening: 2.600 m^2 bvo;
- voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning: waarbij ten minste 1.200 m^2 bvo aan sportvoorzieningen is toegestaan.

Het toestaan van diverse bedrijfsbestemmingen is erop gericht om de huidige dynamiek binnen het plangebied te behouden. Zoals reeds toegelicht in 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland, zijn kantoren in de beoogde omvang planologisch reeds toegestaan, in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de kantoorfunctie. Voorliggend plan voorziet daarnaast in kleinschalige voorzieningen op lokaal niveau. De behoefte aan deze functies wordt dan ook gevonden in het feit dat er veel woningen in het plangebied worden toegevoegd. De lokale vraag naar deze beoogde functies op de locatie zal daardoor aanzienlijk toenemen.

Conclusie
Woningbouw in combinatie met commerciële voorzieningen draagt bij aan de ambitie voor het gebied, namelijk het creëren van een 'centrumstedelijk' / 'rustig stedelijk' woonmilieu met veel functiemenging. De behoefte aan de diverse functies is aantoonbaar en de ladder voor duurzame verstedelijking is met succes doorlopen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Masterplan ZOHO Rotterdam

In het Masterplan "ZOHO Rotterdam" (hierna: Masterplan), dat is vastgesteld op 5 oktober 2021 (zie ook Bijlage 4 Masterplan behorend bij deze toelichting), is de programmering uitgewerkt en wordt verder toegelicht hoe de gestelde ambities en randvoorwaarden zijn vormgeven in het Zomerhofkwartier (ZOHO).

Het Masterplan is opgesteld naar aanleiding van een tender. In 2019 werd een tender uitgeschreven door de gemeente Rotterdam, Havensteder en de ZOHOcitizens. Vertrekpunt voor de tender was de in 2018 opgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU). De NvU beschrijft de ambities en randvoorwaarden op het gebied van ruimte, programma en resilience voor de herontwikkeling van ZOHO.

Initiatiefnemer, te weten de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru (LS ZOHO C.V.), wist met haar plan het beste te reageren op de gestelde ambities. Met het winnen van de tender is de ontwikkelcombinatie eigenaar geworden van het bestaande vastgoed in het plangebied en krijgt daarmee de verantwoordelijkheid om de komende jaren het dynamische ZOHO te gaan herontwikkelen. Het Masterplan vormt een verdere uitwerking van het winnende plan en is tot stand gekomen door een verdere verdiepingsslag op basis van voortschrijdend inzicht en nadere afstemming met Gemeente en Havensteder. Enkele aanvullende afspraken die hierbij zijn gemaakt over de programmering, zijn geland in het Masterplan.

Relatie met het plan

Hier onder worden de belangrijkste ambities, die voortvloeien uit de NvU en die zijn opgenomen in het Masterplan, toegelicht aan de hand van drie onderwerpen: ruimtelijk, programmatisch en resilience.
In dit bestemmingsplan is het totaalprogramma overigens verder geconcretiseerd ten opzichte van NvU en Masterplan. Voor het maximaal planologisch programma zoals opgenomen in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.2 Projectbeschrijving.

Ruimtelijk

In het Zomerhofkwartier draait het om verbondenheid, eigenheid en verblijfskwaliteit. Voor goede verbindingen is de aansluiting van ZOHO bij de bestaande doorgaande routes cruciaal. Het bewaren van de eigenheid die ZOHO kenmerkt vraagt om bewuste keuzes rond hergebruik en aandacht bij nieuwbouw voor de elementen die daaraan bijdragen, zoals de korrelgrootte, variatie in bouwhoogte en aantrekkelijke plinten. Om het verhaal van de geschiedenis van de plek aan een nieuwe generatie Rotterdamers door te kunnen vertellen, is ook hergebruik een belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling. De hoge dichtheid die in ZOHO wordt gerealiseerd noopt tot het optimaal benutten van de ruimte ten behoeve van een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Drie elementen dragen hier in belangrijke

mate aan bij: groen, comfort en multifunctionele daken.

Een harde randvoorwaarde is dat langs de Vijverhofstraat, Teilingerstraat en Zomerhofstraat de uiterst te bebouwen rooilijnen zijn vastgelegd. Deze mogen niet worden overschreden. Bebouwing mag wel terugliggen ten opzichte van deze rooilijn. Dat geldt niet voor de hoekpunten (Vijverhofstraat/ Teilingerstraat en Vijverhofstraat/Zomerhofstraat). Hier moet op de rooilijn worden gebouwd. Dat versterkt de aansluiting op de omgeving. Deze hoeken markeren het gebied.



Figuur 3.5 Randvoorwaardenkaart uit de Nota van Uitgangspunten 2018

Ten behoeve van de flexibiliteit en onvoorziene omstandigheden zijn de bouwvlakken in lijn met de in de Nota van Uitgangspunten opgenomen rooilijnen opgesteld. Vanwege eventuele onvoorziene omstandigheden is hierin een bepaalde mate van flexibiliteit opgenomen. Op de Verbeelding bij voorliggend bestemmingsplan zijn wel de uiterste rooilijnen vastgelegd. Hiermee voldoet het plan aan de gestelde randvoorwaarden.

Omgang met de bestaand identiteit

Het vasthouden van de identiteit en de energie die daaruit is ontstaan, is een belangrijk uitgangspunt en krijgt vorm door het behoud van bestaande korrelgroottes, structuren en beeldbepalende elementen. Zo ontstaat een duidelijk herkenbaar beeld: het is alsof het toegevoegde programma uit het bestaande ZOHO omhoog groeit. Bestaande beeldbepalende bebouwing blijft deels behouden en voor andere kenmerkende gebouwen worden met respect voor het oorspronkelijk ontwerp herontwikkeld. Er wordt voortgebouwd op de gelaagdheid die ZOHO kenmerkt en een uniek ruimtelijk concept dat bestaat uit drie lagen wordt geïntroduceerd. Iedere laag in ZOHO verwijst naar zowel gebruik, context als vormgeving:

1. De LAB laag: het maaiveld, een wereld van experiment, in zowel de ‘makers’ die zich er vestigen als in de bijzondere woningen of voorzieningen. De typologie en beeldkwaliteit van de wederopbouw zijn hierbij het uitgangspunt.
2. De LAND laag: het landschap van de Noordsingel, dat omhoogklimt, een plek om tot rust te komen in de stad. Wonen aan het landschap in een architectuur, die traditioneel baksteen en vergroening

mengt.
3. De STAD laag: de vooruitwijzing naar de binnenstad met volledige focus op wonen in een eigentijds gebouw, dat in uitstraling contrasteert met de daaronder gelegen LAND laag.

Sociaal hart
ZOHO kent een stedelijke 'buitenkant' en een op de buurt gerichte 'binnenkant'. Er wordt een sociaal hart gecreëerd door de introductie van een nieuw buurtplein met daaromheen verschillende buurtgerichte functies, zoals een buurthuiskamer, mobilityhub, tribune en een openbaar overdekt sportveld. Aangevuld met kleinschalige horeca wordt dit een bijzondere ontmoetingsplek in de luwte van de stad, die niet alleen van waarde is voor de toekomstige bewoners en gebruikers van ZOHO, maar ook voor de omliggende wijken.

Programmatisch

Het huidige creatieve ondernemerschap wordt versterkt met woonprogramma. Het nieuwe programma zoals beoogd in de NvU omvatte ruim 75.000m^2 en is divers en gemengd: wonen, werken, horeca, een gemakswinkel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en parkeren krijgen een plek in ZOHO. Het complete woonprogramma beslaat straks ongeveer 80 procent van het totaalprogramma, het niet-woonprogramma circa 20 procent. Het totale woonprogramma uit het Masterplan van alle kavels tezamen, bedraagt circa 600 woningen en circa 58.000 m^2 bvo.

Wonen
Het beoogde woonmilieu is dynamisch stedelijk. Jongeren, starters, settlers, gezinnen en ouderen moeten allemaal hun plek kunnen krijgen. Er worden zowel huur- als koopwoningen gerealiseerd. Het woningbouwprogramma van ZOHO dient dan ook inclusief en divers te zijn. Van alle woningen zullen 175 woningen sociaal verhuurd worden door Havensteder. Daarnaast zal minimaal 20% van de woningen verhuurd worden in het middensegment en zullen er 24 zorgwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van de Nico Adriaans Stichting.

Werken
De kleinschalige en creatieve bedrijvigheid van ondernemers in de zakelijke dienstverlening en makers in de creatieve industrie kenmerken het Zomerhofkwartier. De ambitie is om dit creatieve ondernemerschap en de 'couleur locale' in de toekomst te behouden. De helft van de te realiseren werk- en maakruimte zal gedurende tien jaar 'sociaal' verhuurd worden met een gemaximeerde huurprijs. De bijzondere werkgebouw-typologieën die in de wederopbouw tot stand zijn gekomen, zijn geschikt om innovatieve werkvormen te integreren in het gebied.

Voorzieningen
Behalve wonen en werken dragen ook horeca, een gemakswinkel, dienstverlening en maatschappelijke en/of zorgfuncties bij aan een gemengd en aantrekkelijk woon-werkgebied.

Resilience

Het toekomstige Zomerhofkwartier dient in te spelen op de veranderingen waar we als maatschappij voor staan. Een integrale benadering van drie elementen - een evenwichtige samenleving, een klimaatbestendige leefomgeving en een succesvolle energietransitie - geeft ZOHO de veerkracht die het behoeft.

Evenwichtige samenleving
Het Zomerhofkwartier heeft een hechte 'community'; de sociale samenhang is groot en de gebruikers zijn betrokken bij elkaar en bij het gebied. Bewoners, ondernemers, publieke organisaties kunnen straks samen bijdragen aan 'hun' wijk en die vormgeven. Dat stimuleren staat centraal. Het betrekken van zowel de toekomstige gebruikers, als de huidige gebruikers van het gebied en de directe omgeving bij de plannen, is cruciaal. Ook dient er aandacht te zijn voor diversiteit in eigenaarschap én blijvende zeggenschap van gebruikers over hun leefomgeving. Als toegankelijke en aantrekkelijke plek voor wonen en werken door diverse groepen, dient ZOHO rond beide thema's alle gelegenheid te geven te starten en vervolgstappen te zetten. ZOHO is daarin ook adaptief van opzet: het moet in staat zijn mee te bewegen met kansen die zich voordoen.

Klimaatbestendige leefomgeving
Het Zomerhofkwartier wordt een klimaatbestendige stadswijk, die dankzij de opvang en berging van

hemelwater weerbaar is bij langdurige droogte en hitte en waar ecologische verbindingen voor plant en dier worden benut en ondersteund.

Succesvolle energietransitie
In het Zomerhofkwartier ligt de ambitie op bijna energieneutrale gebouwen (BENG), in combinatie met gebruik van het restwarmtenet.

3.3.2 Omgevingsvisie Rotterdam 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen'

Vastgesteld door gemeenteraad op 2 december 2021

De Omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadsvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030. Tot de datum van invoering van de Omgevingswet krijgt de Omgevingsvisie de status van structuurvisie onder het huidige regime van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdlijn van de Omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt.

De Omgevingsvisie gaat uit van vijf lange termijn doelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond, productief. Mede aan de hand daarvan worden in de Omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen.
- Rotterdam gaat verstedelijken & verbinden. Er wordt verstedelijkt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
- Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken.
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreëerd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties.
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening.

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en waar er tegelijkertijd kansen liggen om veel van de stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes. Het betreft de binnenstad, Alexander tot en met Zuidplein en Rotterdam-Zuid. Voor de ontwikkeling van deze gebieden formuleert de Omgevingsvisie enkele gebiedskeuzes.

<u>Binnenstad</u>
De binnenstad is een gebied waar meerdere opgaven bij elkaar komen en kansen liggen om stedelijke doelstellingen te realiseren.

De binnenstad is een zeer geschikte plek om verder te verdichten en daarmee de aantrekkelijkheid te vergroten voor zowel wonen, werken als recreëren. Een hoge mate aan functiemenging wordt geambieerd. De gemeente streeft naar een balans tussen rust en reuring. Daarbij blijft het een gebied waar iedereen elkaar kan ontmoeten.

In de binnenstad is sturing nodig op de gewenste programmering. De druk op de beschikbare ruimte neemt snel toe en zorgt voor verdringing van functies. De betaalbaarheid van sommige functies staat

onder druk; wonen in het betaalbare segment (sociaal en midden), betaalbare kantoor- en bedrijfsruimtes en ruimtes voor (maatschappelijke) voorzieningen. Wanneer daar niet op wordt gestuurd, leidt dit tot verschraling van de diversiteit van het aanbod en uitsluiting van groepen bewoners en ondernemers. Daarnaast kent de binnenstad een toenemende druk op de openbare ruimte. Denk aan de toename van het aantal verplaatsingen door steeds meer mensen (bewoners, werkers en bezoekers). De ruimte die nodig is voor georganiseerde activiteiten maar ook om even tot rust te komen. Zowel boven- als ondergronds is ruimte nodig om de transities in goede banen te leiden; meer ruimte voor voetganger en fiets, vergroening en stadsecologie, waterberging en een duurzame energievoorziening. Dit vraagt om méér en hoogwaardig ingerichte openbare ruimte voor intensief gebruik en daardoor ook intensief beheer en onderhoud. Daarom zijn keuzes en investeringen in het publieke domein nodig om transities voldoende ruimte te geven én om leefomgevingskwaliteit toe te voegen.

Relatie met het plan

Het plangebied is gelegen in de Binnenstad en wordt op de bijbehorende kaart (zie onderstaande figuur) aangewezen als "(zoekgebieden) voornaamste verdichtingslocaties" en grotendeels als "kwartieren: accent op wonen, accent op werken, accent op mix to the max".



Figuur 3.6: Kaart gebiedsvisie Binnenstad, plangebied bij benadering rood omcirkeld (bron: Omgevingsvisie Rotterdam, p.141)

Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het verdichten van de binnenstad. Door zowel te voorzien in woningen als commerciële functies ontstaat binnen het plangebied een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. Tevens wordt de locatie met het toevoegen van de beoogde voorzieningen aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers van de binnenstad. Met de beoogde klimaatadaptieve maatregelen en multifunctionele (groen/blauwe) daken, ontstaat op diverse plekken ruimte voor rust en luwte. Ook de beoogde sportfaciliteiten bieden mogelijkheid tot ontspanning. De beoogde ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan hetgeen met de Omgevingsvisie is beoogd.

3.3.3 Afwegingskader bezonning

Vastgesteld op 9 september 2021 door de gemeenteraad

In het Afwegingskader bezonning zijn kaders gesteld voor de effecten van bezonning van gevels van bestaande woningen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen die 1,5 maal hoger zijn dan de gemiddelde hoogte binnen 1 maal de straal van de hoogte van die ontwikkeling, worden aan een stappenplan getoetst. Dat geldt ook voor nieuwe ontwikkelingen hoger dan 10 meter die liggen op een binnenterrein. Aan de hand van dat stappenplan wordt beoordeeld of de ontwikkelingen voldoen aan de gestelde kaders voor bezonning op bestaande woningen.

Relatie met het plan

Voor de beoogde ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd en heeft toetsing aan het Afwegingskader bezonning plaatsgevonden, zie paragraaf 6.11 Bezonning.

3.3.4 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.

Relatie met het plan

Voorliggend programma voorziet in een gedifferentieerd programma met appartementen, in zowel het huur- als koopsegment. Het beoogde woonprogramma is daarmee in lijn met de gemeentelijke ambities.

3.3.5 Visie Werklocaties 2030

Vastgesteld op 2 april 2009 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

In de visie Werklocaties zijn vier strategieën geformuleerd:

1. In samenwerking met de omliggende regio's voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein.

2. Het overschot aan kantorenlocaties terug te brengen.
3. Het versterken van voorzieningenniveau in de stad.
4. Het stimuleren van functiemenging in woongebied.

Relatie met het plan

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan het voorzieningenniveau in de stad en wordt tevens functiemenging gestimuleerd. Dit sluit aan bij de strategieën van de visie Werklocaties.

3.3.6 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 economische 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. 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-vervoer (d.w.z. het laatste deel van de reis);
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.

Relatie met het plan

Met voorliggend plan wordt herstructurering van het plangebied mogelijk gemaakt, waarbij wordt voorzien in woningen en voorzieningen. In paragraaf 6.4 wordt ingegaan op het aspect bereikbaarheid. Daaruit volgt dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het verkeersplan.

3.3.7 Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022

Vastgesteld op 16 december 2022 door de Rotterdamse Gemeenteraad

De beleidsregeling 'Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' is het instrument om het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen te bepalen bij nieuwe bouwontwikkelingen en transformaties. De regeling waarborgt dat initiatiefnemers voldoende parkeercapaciteit realiseren voor auto en fiets bij ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Tot 16 december 2021 waren de auto- en fietsparkeernormen vastgelegd in de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. Deze is komen te vervallen met de inwerkingtreding van de nieuwe beleidsregeling.

Relatie met het plangebied

In artikel 20, tweede lid van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 is de volgende overgangsbepaling opgenomen:

Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend na de inwerkingtreding van deze beleidsregeling, maar de aanvrager kan aantonen dat er overeenkomsten met de gemeente zijn gesloten vóór de vaststelling van deze nieuwe Beleidsregeling, dan zijn op die aanvraag de parkeernormen zoals vastgelegd in de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam 2018 van toepassing. Geeft de aanvrager aan dat deze nieuwe Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 gunstiger uitvalt, dan geldt deze.

Hiervan kan bij de gehele gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier gebruik worden gemaakt, omdat er overeenkomsten (o.b.v. de Nota van Uitgangspunten) met de gemeente Rotterdam zijn gesloten vóór de vaststelling van de nieuwe Beleidsregeling.

Het beoogde plan voorziet in een verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zie ook paragraaf 6.4. Het plan is dan ook in lijn met de beleidsregeling Parkeernormen.

3.3.8 Horecagebiedsplan Noord 2022-2024

In het gebiedsplan voor Rotterdam Noord staat beschreven wat voor horeca zich daar kan vestigen. Het horecagebiedsplan is zowel een visie- als uitvoeringsdocument. Dat wil zeggen dat enerzijds op basis van de aard en het karakter van het gebied het perspectief voor de ontwikkeling van horeca in de komende jaren wordt geschetst. De ruimtelijke ontwikkeling, de economische stand van zaken c.q. het vestigingsklimaat en de veiligheidssituatie worden hierin meegenomen. Anderzijds wordt ook aangegeven hoe die ontwikkeling concreet vormgegeven en uitgevoerd kan worden.

In de beschrijvingen per gebied wordt nader ingegaan op de ontwikkelruimte die wordt geboden voor ondernemers. Op basis van de ontwikkelingen die worden gezien of worden beoogd is opgenomen wat de gemeente toestaat aan horeca-activiteiten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën.

Categorie 1 (licht)

Inrichtingen die in aanvulling op de voor hen geldende categorie 0:

- geopend zijn van 7.00 uur of tot 23.00 uur
  - een terras exploiteren van 07.00 tot 23.00 uur;
- en/of een gevelterras exploiteren van meer dan 3m uit de gevel en/of een overterras tot 23.00 uur;
- en/of alcoholhoudende drank schenken;
- en/of in een straat gevestigd zijn waar vrijgesteld exploiteren door de burgemeester is uitgesloten.

Categorie 2 (regulier)

Inrichtingen die in aanvulling op categorie 1:

- geopend zijn vóór of vanaf 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur
  - een terras exploiteren van 07.00 tot 01.00 / 02.00 uur;
- en/of kansspelautomaten aanwezig hebben;
- en/of amusement aanbieden, anders dan door middel van twee kansspelen;
- en/of gelegenheid bieden tot het roken van rookwaar met gebruikmaking van waterpijpen (shisha);

- en/of gelegenheid bieden tot het uitvoeren van seksuele handelingen anders dan tegen betaling.

Categorie 3 (middelzwaar)

Inrichtingen die in aanvulling op categorie 2:

- 24 uur geopend zijn;
- óf meer dan achtergrondmuziek willen produceren.

Categorie 4 (zwaar)

Inrichtingen die in aanvulling op categorie 3:

- 24 uur geopend zijn;
- en meer dan achtergrondmuziek willen produceren;
- en/óf zaalverhuur aanbieden (minder dan 2500 bezoekers).

Categorie 4+ (buiten categorie)

Inrichtingen die in aanvulling op categorie 4:

- grootschalige evenementen faciliteren (meer dan 2500 bezoekers)

Relatie met het plan

De Agniesebuurt, met circa 4.100 bewoners de kleinste wijk van Noord, is een van oudsher levendige stadswijk. Door de ligging en mooie randen is het een geliefde en succesvolle wijk voor wonen, werken en cultuur. Het historische Station Hofplein (Minimall) en de Hofbogen geven de buurt een duidelijk gezicht. Het rijksmonument gaat dwars door de Agniesebuurt heen en biedt plek aan creatieve ondernemers en horeca.

In het Horecagebiedsplan Noord 2022-2024 wordt het Zomerhofkwartier benoemd als een gebied waar een grondige transformatie voorzien is: "Ook het Zomerhofkwartier, met name de Zomerhofstraat en Vijverhofstraat, biedt ruimte aan nieuwe initiatieven. Dit gebied, gelegen tussen Teilingerstraat – Vijverhofstraat – Almondestraat – Zomerhofstraat, staat aan de vooravond van een grondige transformatie. Voor wat betreft de horeca-ontwikkeling ligt de nadruk buiten de looptijd van dit horecagebiedsplan. In de Teilingerstraat, op de Bergweg en op de Schiekade zijn ook diverse horeca-inrichtingen gevestigd. In die straten ligt een uitbreiding van horeca echter niet voor de hand omdat het om uiteenlopende geen positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat levert. Uiteindelijk blijft de Agniesebuurt een gemengd woongebied. Om die reden geldt in algemene zin voor (on)vergunde horeca de ontwikkelrichting consolideren. Dit neemt niet weg dat in een aantal straten en op een aantal locaties wel een ontwikkelingruimte voor nieuwe en bestaande horeca mogelijk is."

Vijverhofstraat (oneven zijde tussen Teilingerstraat – Zomerhofstraat)
Het ZOHO-kwartier staat aan de vooravond van een ingrijpende transformatie. Voor de (her)ontwikkeling van dit gebied, gelegen tussen Teilingerstraat – Vijverhofstraat – Almondestraat – Zomerhofstraat, is het Masterplan ZOHO Rotterdam opgesteld. Hierin wordt de ontwikkeling uiterst gedetailleerd beschreven aan de hand van de diverse functies, zoals wonen, werken en diverse voorzieningen. Voor de horeca ligt de nadruk op de periode na de looptijd van dit horecagebiedsplan. Dit neemt niet weg dat hierop wel een klein voorschot is genomen. Meer concreet, is voor de Vijverhofstraat de vestiging van nieuwe horeca inrichtingen mogelijk. Daarnaast kunnen bestaande inrichtingen uitbreiden.

Voor nieuwe horeca inrichtingen geldt dat ontwikkeld mag worden met twee inrichtingen tot en met categorie 2 (zonder de activiteiten 3, 6, 15, 16, 17 en 18). Voor bestaande inrichtingen geldt ontwikkelen met activiteiten 1 en 2 (binnen de vergunde categorie).

Toegestane horeca
Met voorliggend bestemmingsplan wordt maximaal 2.300 m^2 aan horeca toegestaan. Deze is voorzien voor de reeds aanwezige horecavoorzieningen met een oppervlakte van circa 1.500 m^2 en daarnaast voor 800 m^2 aan nieuwe horecavoorzieningen. Tevens wordt een hotel met 120 kamers toegestaan. In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat op deze locatie horeca wenselijk is en dat tevens een hotel is beoogd. Dergelijke functies dragen bij aan een gemengd en aantrekkelijk woongebied en zijn daarom onderdeel van het plan.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt gewerkt met de categorisering conform de gemeentelijke systematiek. Ter plaatse van de bestaande horeca wordt categorie 'Horeca 2

(avondhoreca zonder geluid)' toegestaan. Dit type horeca omvat bedrijven die overwegend ook delen van de nacht geopend kunnen zijn en uitsluitend inpandig achtergrondmuziek mogen produceren. Op de nieuwe horecalocaties wordt uitsluitend 'Horeca 1 (daghoreca)' met beperktere openingstijden toegestaan. Hiervoor geldt dat ook enkel inpandig achtergrondmuziek mag worden gespeeld.
Zware horeca, welke voor een goed functioneren ook de gehele nacht geopend is, wordt *niet* toegestaan (onder meer een discotheek, bar-dancing en partycentrum zijn daarmee uitgesloten).

De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met het Horecagebiedsplan 2022-2024. Hetgeen dat maximaal wordt toegestaan is vergelijkbaar met de in het horecagebiedsplan gedefinieerde vorm van 'reguliere horeca' als het gaat om cafés, restaurants en bars, etc. Een hotel wordt in voorliggend bestemmingsplan separaat mogelijk gemaakt (niet gekoppeld aan de horeca-categorieën).

Het behouden van de reeds aanwezige horeca en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden sluiten aan bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente.

3.3.9 Visie Toerisme (2020)

De visie op toerisme van de gemeente is vastgelegd in het document 'Te gast in Rotterdam' (maart 2020). Daarin is opgenomen dat door te kiezen voor specifieke locaties groei mogelijk blijft, ter ontlasting van de binnenstad en ten gunste van andere potentieel aantrekkelijke toeristische of zakelijk interessante plekken in de stad. Hotels kunnen een positieve impuls geven aan een wijk of gebied, zeker als het gaat om nieuwe hotels met een op het gebied aansluitend kwaliteitsniveau. De komst van een hotel kan de functiemix verrijken, waardoor de wijk aantrekkelijker wordt voor zowel bewoners als bezoekers.

Relatie met het plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een hotel in het Zomerhofkwartier. Dit past binnen de uitgangspunten van het document 'Te gast in Rotterdam'. Gezien de ligging nabij het centrum kan de beoogde locatie bijdrage aan een ontlasting van de binnenstad en levert het tevens een bijdrage aan de beoogde functiemix in het Zomerhofkwartier. Het bouwplan voor het hotel wordt in overleg met de gemeente nader uitgewerkt. Het hotel is vooralsnog beoogd in het Gele Gebouw (kavel 5) en mogelijk wordt hiertoe een nieuw volume toegevoegd. Het mogelijk nieuw toe te voegen volume dient uiteraard, in verschijning en programma, complementair te zijn aan het Gele Gebouw. Om tot een gedragen ontwerp te komen, is een architectenselectie uitgeschreven die ervoor moet zorgen dat er een balans ontstaat tussen de stedelijke inpassing en met respect voor het bestaande gebouw. Het hotel voorziet in een op het omliggende gebied aansluitend kwaliteitsniveau.

3.3.10 Hotelbeleid (2021)

Vastgesteld in september 2021

Het gemeentelijk Hotelbeleid "Wakker worden in een wereldstad" (2021) kent vier ambities:

- Een gecontroleerde groei van de hotelsector verspreid over de stad. De focus verschuift van de Binnenstad naar andere delen van de stad. Hotelontwikkelingen in de Binnenstad zijn onder voorwaarden (rond Centraal station, Coolsingel, Blaak) alleen nog wenselijk in het gedefinieerde business district en het Rijnhavenkwartier;
- Spreiding van hotels en vestiging van specifieke typen hotels passen bij het karakter van de omgeving. In 2030 is het aantal hotels in en buiten de binnenstad meer met elkaar in balans;
- Nieuwe hotels dragen bij aan de ambities van Rotterdam;
- Aan nieuwe initiatieven wordt pas medewerking verleend als aangetoond is dat er sprake is van draagvlak (economisch en maatschappelijk) en daarmee aannemelijk is dat de impact op gebieden aanvaardbaar is. Een nieuw hotel is kansrijk als de locatie positief scoort op een aantal onderdelen. Daarnaast dient bij de exploitatie en bouw rekening te worden gehouden met de groei van werkgelegenheid (sociaal ondernemen) en leefbaarheids- en duurzaamheidsaspecten (certificaten, energielabels).

Relatie met het plan

Het hotelbeleid onderscheidt zes typen hotels op basis van functie, omvang en faciliteiten. Op basis van deze specifieke kenmerken zijn deze hotels gekoppeld aan passende gebieden middels de

Beleidskaart Ontwikkeling Hotelvestiging. Op de voorziene locatie zijn de volgende type hotels mogelijk:

- Type A: Kleinschalig (tot 40 kamers) en authentiek
- Type E: Short Stay en appartementenhotels

In dit bestemmingsplan worden hotels en/of appartementenhotels toegestaan, tot een maximum van 120 kamers totaal in het plangebied. Het beoogde hoteltype is aan te merken als type A en/of E en is dus mogelijk op de locatie.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk Hotelbeleid.

3.3.11 Detailhandel Rotterdam 2017

Vastgesteld op 29 juni 2017 door de gemeenteraad

Met het detailhandelsbeleid "Detailhandel Rotterdam: Stedelijke ambities en spelregels voor een toekomstbestendige detailhandelsstructuur" zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat, zodat sprake is van een compleet, compact, comfortabel en levensvatbaar centrum. In de praktijk blijkt namelijk dat deze elementen essentieel zijn om in winkelgebieden te beantwoorden aan de algemene consumentenwens. Om tot die gewenste structuur te komen, beschrijft Rotterdam de hoofdambities voor detailhandel van de stad en maakt de spelregels inzichtelijk.

De stedelijke ambities zijn het uitgangspunt voor de gebiedsgerichte uitwerking voor detailhandel. Dit wordt gedaan in separate gebiedskoersen detailhandel, voor de dertien Rotterdamse gebieden buiten het centrum. Met de gebiedsgerichte uitwerkingen maakt Rotterdam de koers voor winkelconcentraties en ontwikkelingen per gebied inzichtelijk. Daarbij komen de winkelgebieden helder in kaart, zodat voor iedereen duidelijk is wat de winkelgebieden in de stad zijn en wat de gemeentelijke koers is. Concreet is daarvan de consequentie dat duidelijk is dat aan detailhandelsontwikkelingen buiten de toekomstbestendige winkelgebieden in principe niet wordt meegewerkt. Per wijk is het beleid echter verder uitgewerkt, zie ook de hierna volgende paragraaf 3.3.12 voor de Gebiedskoers detailhandel 2017 - 2020 Noord.

Relatie met het plan

In de Nota van Uitgangspunten werd in het Zomerhofkwartier maximaal 1.300 m^2 bvo aan detailhandel voorzien. Middels voorliggende bestemmingsplan wordt detailhandel niet in deze omvang toegestaan, hierin wordt afgeweken van de Nota van Uitgangspunten. In lijn met de provinciale Omgevingsverordening, wordt enkel een gemakswinkel en ondergeschikte detailhandel toegestaan. Vanuit provinciaal beleid wordt deze (beperktere) vorm van detailhandel passender geacht op deze locatie. Met deze vormen van detailhandel wordt toch een bijdrage geleverd aan een compleet, compact, comfortabel en levensvatbaar centrum. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

3.3.12 Gebiedskoers detailhandel 2017 - 2020 Noord

Vastgesteld op 29 juni 2017 door de gemeenteraad

In gebied Noord is een groot aandeel van de detailhandel verspreid gelegen, buiten de 'echte' winkelconcentratiegebieden en in Agniesebuurt en het Oude Noorden in het bijzonder aan de doorgaande verkeersaders.

Er is ook verspreide bewinkeling in Noord die 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. Voorbeelden hiervan zijn het winkelaanbod in de Hofbogen, in het Zomerhofkwartier, en het winkelaanbod in de omgeving van de Zwaanshals in het Oude Noorden. De Hofbogen in het Zomerhofkwartier is nu en in de toekomst geen typische winkelconcentratie. Uitbreiding van het winkelbestand in de Hofbogen en het Zomerhofkwartier kan een middel zijn ter ondersteuning van reeds ingezette positieve ontwikkelingen. Dit zal bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de omliggende wijken Agniesebuurt, Bergpolder en het Liskwartier. Uitbreiding van het winkelbestand is in deze gebieden geen doel op zich 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.

Verspreide bewinkeling wordt beleidsmatig zo veel mogelijk tegengegaan. Aan nieuwe verspreide bewinkeling buiten de winkelgebieden wordt daarom beleidsmatig geen medewerking gegeven en transformatie en verhuizing van kansrijke winkels naar toekomstige winkelgebieden wordt aangemoedigd. Voor detailhandel die in het verleden in de stad is geland, betekent dat niet dat dat aanbod actief wordt gesaneerd. Winkels die buiten de winkelstraten zijn gevestigd, kunnen op basis van het bestemmingsplan blijven functioneren. Wel zijn het plekken waar bij initiatieven voor transformatie en functieverandering, actief door gemeente wordt meegewerkt.

Volgens de gebiedskoers is het Zomerhofkwartier (en met name het gebied rondom de Hofbogen) nu en in de toekomst geen typisch winkelconcentratiegebied. Dat wil echter niet zeggen dat detailhandel er geen rol heeft en wordt uitgesloten. Uitbreiding van het winkelbestand kan juist een middel zijn ter ondersteuning van de reeds ingezette positieve ontwikkelingen en kan hier een bijdrage aan leveren. Dit komt de aantrekkelijkheid van de omliggende wijken ten goede.

Relatie met het plan

Het plangebied is niet aangewezen als winkelconcentratiegebied. De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in kleinschalige en ondergeschikte detailhandel in het Zomerhofkwartier. Op die manier wordt wel een bijdrage geleverd aan de reeds ingezette positieve ontwikkelingen en de aantrekkelijkheid van de wijken. Geconcludeerd wordt dat de beoogde detailhandel past binnen de gebiedskoers detailhandel 2017 - 2020 Noord.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt het plan nader toegelicht. Ingegaan wordt op de opzet van het plan, de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt alsmede de juridische planbeschrijving.

4.2 Projectbeschrijving

Ten behoeve van de grootschalige gebiedsontwikkeling van het Zomerhofkwartier (ZOHO) is het Masterplan "ZOHO Rotterdam" (zie ook Bijlage 4 Masterplan behorend bij deze toelichting) vastgesteld. Daarin zijn de ambities en randvoorwaarden voor de beoogde herontwikkeling opgenomen. Het is wenselijk dat het Zomerhofkwartier een levendige, gemengde stedelijke stadswijk wordt die Rotterdam-Noord en de binnenstad met elkaar verbindt en de stad verrijkt.

Een mix van functies is daarbij gewenst. Behalve wonen en werken dragen ook horeca, sportvoorzieningen, cultuur en ontspanning, een gemakswinkel, dienstverlening en maatschappelijke- en/ of zorgfuncties bij aan een gemengd en aantrekkelijk woon-werkgebied. Ook mobiliteit is een belangrijk onderwerp.

In het beoogde plan vormt de omgang met de bestaande identiteit een belangrijk hoofdonderdeel. Het vasthouden van de identiteit en de energie die daaruit is ontstaan, is een belangrijk uitgangspunt en krijgt vorm door het behoud van bestaande korrelgroottes, structuren en beeldbepalende elementen. Zo ontstaat een duidelijk herkenbaar beeld. Ook het sociale hart van ZOHO staat centraal in de beoogde herontwikkeling. ZOHO kent een stedelijke ‘buitenkant’ en een op de buurt gerichte ‘binnenkant’. Er wordt een sociaal hart gecreëerd door de introductie van een nieuw buurtplein met daaromheen verschillende buurtgerichte functies, zoals een buurthuiskamer, mobilityhub, een tribune en een openbaar overdekt sportveld. Aangevuld met kleinschalige horeca, wordt dit een bijzondere ontmoetingsplek in de luwte van de stad, die niet alleen van waarde is voor de toekomstige bewoners en gebruikers van ZOHO, maar ook voor de omliggende wijken. Kenmerkend onderdeel van het plan is bovendien het klimaatadaptieve daklandschap dat wordt geïntroduceerd, waardoor er een tweede maaiveld ontstaat. Het functioneert als collectieve tuin voor de bewoners en gebruikers van ZOHO, waar buurtgenoten ook welkom zijn. Tot slot wordt participatie als een onmisbaar onderdeel gezien. Informeren, betrekken, feedback en suggesties ontvangen en verwerken: participatie is een belangrijke pijler gedurende het gehele proces voor duurzame stadsontwikkeling.

Programma
Voorliggend bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' maakt de beoogde herontwikkeling mogelijk en biedt planologisch ruimte aan diverse functies. Het maximaal planologisch programma ziet er als volgt uit:

1. maximaal 600 woningen;
2. bedrijven en kantoren: 10.000 m^2 b.v.o.;
3. een gemakswinkel: 395 m^2 w.v.o. en ondergeschikte detailhandel;
4. dienstverlening: 1.000 m^2 b.v.o.;
5. horeca: 2.300 m^2 b.v.o. (waarvan 1.500 m^2 b.v.o. bestaande horeca);
6. een hotel en/of appartementenhotel met 120 kamers: 4.700 m^2 b.v.o.;
7. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf: 2.000 m^2 b.v.o.;
8. een woonzorgvoorziening: 2.600 m^2 b.v.o.;
9. sportvoorzieningen: 1.200 m^2 b.v.o.

Er zijn zijn niet meer dan 600 woningen toegestaan waarbij het totale oppervlakte van de woningen niet meer dan 54.140 m^2 b.v.o. mag bedragen. Voor de functies genoemd onder onder 2 t/m 7 geldt dat het maximale oppervlakte gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 15.860 m^2 b.v.o., exclusief de 1.500 m^2 b.v.o. aan bestaande horeca. Voor bedrijvigheid en kantoren geldt dat kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m^2 per vestiging zijn toegestaan.

Kavelindeling

De ontwikkeling van ZOHO omvat verschillende kavels die gefaseerd over de tijd worden ontwikkeld.

Oorspronkelijke kavelindeling Masterplan
Onderstaande figuur toont de stedenbouwkundige plankaart met de nummers van de onafhankelijke kavels uit het Masterplan.



Figuur 4.1 Stedenbouwkundige plankaart met voormalige kavelnummers conform Masterplan (bron: Masterplan)



Figuur 4.2 Een mogelijke invulling binnen de bouwenveloppen met voormalige kavelindeling (bron: Masterplan)

Kavel 4
Opgemerkt wordt dat, ten tijde van het vaststellen van het Masterplan, de ontwikkelaar van het

Zomerhofkwartier had gehoopt het bestaande bedrijfspand dat ter plaatse van kavel 4.1 is gesitueerd te kunnen verwerven. Desalniettemin was in het Masterplan in hoofdstuk 12 *Ontwikkelstrategie* een paragraaf *Omgang met derde*n opgenomen, voor als dit niet het geval zou zijn. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de situatie waarbij het bedrijfspand niet verworven is, waardoor de stedenbouwkundige verkaveling in deze zone is aangepast. In de nieuwe verkaveling zijn de benamingen 4.1 en 4.2 zodoende komen te vervallen en wordt het kavel aangeduid met 4.0. In enkele onderzoeken behorend bij dit bestemmingsplan, wordt nog gerefereerd aan kavel 4.1 en 4.2, dit kan worden geïnterpreteerd als het huidige kavel 4.0. Verder geldt dat de verkaveling van het naastgelegen kavel 3.0 is aangepast, zodat een afstand van 10 meter tussen dit kavel en het bestaande bedrijfspand gehandhaafd blijft. Er is een bebouwingsmogelijkheid opgenomen voor het geval dat het bestaande bedrijfspand toch herontwikkeld wordt (waarbij te allen tijde een afstand van 6,4 meter tussen beide gevels aangehouden dient te worden).

Kavel 6

Kavel 6.0 betreft een bouwblok langs de Almondestraat. Dit kavel is opgenomen in het Masterplan, maar valt buiten de werkingssfeer van voorliggend bestemmingsplan aangezien de ontwikkeling ter plaatse van kavel 6.0 reeds binnen het daar geldende bestemmingsplan wordt toegestaan.Ter plaatse van kavel 6.0 worden woningen gerealiseerd met een totaal metrage van circa 3.700 m^2 b.v.o. In de planuitwerking van voorliggende bestemmingsplan wordt wel rekening gehouden met de onderlinge samenhang tussen alle kavels uit het Masterplan. Zodoende is in bepaalde onderzoeken behorend bij dit bestemmingsplan kavel 6.0 wel beschouwd.

Huidige kavelindeling

Onderstaande figuur toont de gewijzigde verkavelingsnummers, zoals deze in dit bestemmingsplan wordt aangehouden. De ligging van kavel 6.0 is volledigheidshalve ook op deze figuur weergegeven (maar is geen onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan).



Figuur 4.3 Stedenbouwkundige plankaart met gewijzigde kavelindeling conform bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitsplan en de bouwenveloppen, die zijn vastgesteld in het Masterplan, vormen de basis voor de ruimtelijke uitontwikkeling: deze blijven gedurende de hele uitontwikkeling van alle kavels van kracht. Op deze manier blijft de integraliteit tussen de verschillende kavels over de tijd heen geborgd. Ter plaatse van de kavels 1 t/m 4 is een gemengd programma voorzien. Kavel 5.0 wordt ingevuld met hoofdzakelijk kantoorfunctie en daarnaast wordt hier een (appartementen)hotel en horeca toegestaan.

Wonen wordt op kavel 5.0 niet toegestaan.

Bouwhoogtes
Zoals reeds toegelicht in 3.3.1 Masterplan ZOHO Rotterdam, worden in het Masterplan drie lagen onderscheiden: de LAB-, LAND- en STAD-laag. In het Masterplan is bewust geen vastomlijnd eindbeeld vastgelegd. De zorgvuldige inpassing van het nieuwe programma in de bestaande stad, met een hoge ambitie voor behoud van identiteit, de korrel van het gebied en een samenbindend daklandschap, zorgt voor een hoge mate van complexiteit. Complexiteit, waarbij vooral aan de architecten ruimte gelaten moet worden om een aantal lastige ontwerpvraagstukken te ondervangen. Beoogd wordt het Zomerhofkwartier te ontwikkelen als levendig, gemengd stedelijk gebied nabij het stadscentrum en openbaar vervoer. Zo kan het gebied meer betekenis voor de stad krijgen, óók als woonlocatie. Daartoe vindt ten opzichte van de huidige situatie een stevige verdichting plaats.

Er zijn bouwenveloppen opgesteld, deze borgen de ruimtelijke inpassing van het programma in het bestaande stedelijk weefsel en de stedenbouwkundige kwaliteit. Er is bewust gekozen om voor elk van de lagen eigen regels op te stellen. Regels, die passen bij de integraliteit van het plan en de inpassing in de stad.

- De LAB-laag is de basislaag, die begint op maaiveldniveau, waarin een aanzienlijk deel van de niet-woonfuncties is voorzien. Deze laag borgt het uitgangspunt dat de bestaande structuur leidend is. De regels zijn hier hard en van bewegingsruimte is geen sprake. De LAB-laag heeft in dit bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 10 meter. In deze laag is o.a. de tribune voorzien en bovenop deze laag zijn daktuinen beoogd;
- De LAND-laag is de laag bovenop de LAB-laag. Deze laag kent beperkte bewegingsruimte voor een goede aansluiting tussen de lagergelegen LAB-laag en hogergelegen STAD-laag. In het bestemmingsplan heeft deze laag een maximale bouwhoogte van 24 meter, met uitzondering van het hoogteaccent van 30 meter ter plaatse van kavel 3.0;
- De STAD-laag bestaat uit een vijftal hoogteaccenten. Deze laag biedt de meeste vrijheden om torens goed te positioneren en aansluiting op de omgeving te optimaliseren. Voor elk van de hoogte accenten is een minimale hoogte (variërend van 25 tot 40 meter) en maximale hoogte (variërend van 32 tot 54 meter) bepaald.

In ruimtelijke zin loopt de hoogte van de bebouwing daarbij op vanaf de kleinschalig bebouwde Noordsingel richting het hoger bebouwde stadscentrum en de Hofbogen. Voor de hoogteaccenten van de STAD-laag zijn minimale en maximale bouwhoogten bepaald. Ten opzichte van het Masterplan, zijn de bouwhoogten van de hoogteaccenten op een aantal punten iets gewijzigd. Het participatietraject heeft ertoe geleid dat gekozen is om de bouwhoogte langs de Teilingerstraat iets te verlagen. Om voldoende ruimte voor het beoogde programma te behouden, is de bouwhoogte richting de Zomerhofstraat iets verhoogd, om zodoende toch een gebalanceerd totaalplan te kunnen realiseren.

De ruimtelijke principes zijn op verschillende manieren geborgd in dit bestemmingsplan. Zo zijn diverse rooilijnen en bouwhoogten vastgelegd. Tussen de gebouwen gelden bepaalde minimale afstanden waaraan voldaan dient te worden. Deze zijn weergegeven op een kaart, die als bijlage bij de planregels is gevoegd.

4.3 Juridische planbeschrijving

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe functie in het plangebied gerealiseerd. De van toepassing zijnde bestemmingen zijn hieronder nader toegelicht.

4.3.1 Gemengd

Bestemmingsregels en specifieke gebruiksregels
De beoogde bebouwing binnen het plangebied heeft de bestemming "Gemengd" gekregen. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn diverse functies toegestaan (o.a. wonen, bedrijvigheid, horeca, een gemakswinkel, dienstverlening, cultuur en ontspanning alsmede maatschappelijke voorzieningen). Ook is een parkeergarage binnen deze bestemming mogelijk. Deze wijze van bestemmen is in lijn met de wijze van bestemmen op andere locaties waar diverse functies aanwezig zijn dan wel zijn toegestaan.

In de planregels zijn de maximale woningaantallen en het maximaal aantal vierkante meters aan overige

functies vastgelegd. Ten aanzien van het totale metrage b.v.o. dat aan niet-woonfuncties wordt toegestaan, geldt dat 1.500 m2 aan horeca van het totaal wordt uitgesloten. De reden hiervoor is dat de reeds *bestaande* horeca in het gebied (met een omvang van 1.500 m2 bvo) niet tot het totale metrage van 15.860 m^2 b.v.o. toegekend moet worden. Op de locaties van bestaande horeca (ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2' en 'specifieke vorm van kantoor - horeca' in de bestemming Kantoor) wordt naast daghoreca ook avondhoreca toegestaan, conform de huidige situatie. Op de overige locaties (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca') is uitsluitend daghoreca toegestaan. Bovendien is een voorwaardelijke verplichting voor horeca opgenomen, om te borgen dat rekening gehouden wordt met stemgeluid en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit (en/of eventuele maatwerkvoorschriften die van toepassing kunnen zijn).

Voor de (groen)voorzieningen op het dak, wordt onderscheid gemaakt tussen dakterrassen (enkel toegankelijk voor bewoners) en daktuinen (openbaar toegankelijk verblijfsgebied).

Bouwregels
De maximale bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd met bouwhoogten en middels bouwaanduidingen. Middels de specifieke bouwaanduidingen genummerd 1 t/m 5 zijn de maximale hoogten van de LAND-laag alsmede de maximale en minimale hoogte van de STAD-laag geborgd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' wordt tevens een specifieke kunstuiting toegestaan, om de beoogde ZOHO letters op het dak mogelijk te maken.

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 6' is een bebouwingsverbod opgenomen, zodat een afstand van 10 meter tussen kavel 3.0 en de bedrijfsbestemming gehandhaafd blijft. Onder voorwaarden kan worden afgeweken van deze bouwregels. Deze regeling is opgenomen voor het geval dat het bestaande bedrijfspand toch herontwikkeld wordt. Indien de locatie wordt herontwikkeld tot een functie met een lagere of geen milieu impact, staat realisatie van woningen op kortere afstand een goed woon- en leefklimaat immers niet meer in de weg. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het echter te allen tijde wenselijk om doorgang van 6,4 meter te behouden, zodoende is deze afstand als voorwaarde opgenomen.

Verder zijn ter plaatse van het overdekte sportveld en de tribune specifieke aanduidingen opgenomen. Ter plaatse van kavel 1.0 is de parkeergarage beoogd. Hier is op de verbeelding een aanduiding 'parkeergarage' opgenomen en middels de regels is geborgd dat hier een parkeergarage gerealiseerd wordt.

Daarnaast zijn de minimale maatvoeringsafstanden die aangehouden dienen te worden tussen de (hoogteaccenten van) de gebouwen, op basis van de zogeheten LAB-, LAND- en STAD-lagen uit het Masterplan, vastgelegd in de bouwregels (met bijbehorende verwijzing naar de betreffende bijlage bij de regels). Balkons worden niet buiten het bouwvlak toegestaan.

Voor balkons is een regeling opgenomen, om de bouwdiepte en toegestane hoogte vanaf maaiveld van de overhangende balkons te borgen. Denk hierbij aan bijv. een balkon aan een hoogteaccent van de STAD-laag, dat zich - welliswaar binnen het bouwvlak - boven de LAB- en/of LAND-laag kan bevinden.

Tot slot is een aanduiding opgenomen om de beoogde uitkraging te verankeren op de verbeelding.

4.3.2 Kantoren

Ter plaatse van de bestemming 'Kantoren' zijn zowel kantoren en bedrijvigheid als horeca en een hotel toegestaan, met daaraan ondergeschikt berg- en stallingsruimten, dakterrassen en daktuinen en groen en water. In de planregels zijn de maximale vierkante meters van de toegestane functies dan wel het aantal hotelkamers vastgelegd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd. Daghoreca en/of avondhoreca is enkel ter plaatse van de aanduiding voor horeca toegestaan. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, om te borgen dat rekening gehouden wordt met stemgeluid en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit (en/of eventuele maatwerkvoorschriften die van toepassing kunnen zijn). Er is een aanduiding opgenomen om de beoogde uitkraging te verankeren op de verbeelding.

4.3.3 Verkeers- en verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs en parkeergelegenheid. En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen en waterberging mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming). Sportvoorzieningen zijn eveneens toegestaan binnen de bestemming 'Verkeers- en verblijfsgebied', aangezien een sportveldje beoogd is.

4.3.4 Waarde - Archeologie 1

Het plangebied kent een archeologische verwachtingswaarde. Vanwege de archeologische verwachtingswaarde is voor een deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. Dit betekent dat deze gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1.0 meter beneden maaiveld (ongeacht het terreinoppervlak), is een omgevingsvergunning nodig en zal middels een archeologisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord.

4.3.5 Waarde - Archeologie 2

Het plangebied kent een archeologische verwachtingswaarde. Vanwege de archeologische verwachtingswaarde is voor een deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Dit betekent dat deze gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1.0 meter beneden maaiveld die tevens een terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan, is een omgevingsvergunning nodig en zal middels een archeologisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord.

4.3.6 Waarde - Cultuurhistorie - 2

Het zogenoemde "Gele Gebouw" kent cultuurhistorische waarde. Ter plaatse van het cultuurhistorisch waardevolle pand is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' opgenomen. Dit betekent dat deze gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders het bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

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.

5.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat hoe samen met de partners wordt gewerkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland. Dit regionaal waterprogramma is onderdeel van het Zuid-Hollandse omgevingsprogramma.

5.1.3 Rotterdams en regionaal beleid

Waterplan 2

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. 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.

In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

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

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2021-2025 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de grondwater- en rioleringstaken van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld.

Voor de planperiode 2021-2025 heeft Rotterdam vijf doelen geformuleerd:

1. Een goed functionerend stedelij kwatersysteem voor een aantrekkelijke stad;
2. Klimaatbestendig stedelijk watersysteem;
3. Robuust grondwatersysteem;
4. Actieve communicatie en participatie;
5. Innovatie, digitalisering en automatisering.

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.

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. 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. Daarnaast heeft het hoogheemraadschap een waterbeheerprogramma opgesteld.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In dit programma beschrijft het hoogheemraadschap zijn visie en ambities voor het waterbeheer. Naast de wettelijke taken heeft het hoogheemraadschap voor de periode 2022-2027 ook specifieke ambities en doelen. Deze worden in aan de hand van de volgende drie thema's uiteengezet:

1. Een veilige en aantrekkelijke leef- en werkomgeving voorbereid op de verandering van het klimaat. Door de omgeving aan te passen aan het veranderende klimaat blijft het mogelijk om de taken in de toekomst goed uit te voeren. Het vasthouden van regenwater kan helpen verdroging te bestrijden, de waterkwaliteit te verbeteren en wateroverlast te voorkomen. Waar nodig zullen ook dijken versterkt moeten worden.
2. Een duurzaam waterschap voor de wereld van morgen. Het hoogheemraadschap wil de eigen bijdrage aan klimaatverandering verkleinen en het hergebruik van grondstoffen vergroten. In samenwerking met andere partijen wil het hoogheemraadschap ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de waterkwaliteit en de vergroting van de biodiversiteit.
3. Water en waterschap als onderdeel van de samenleving. Het hoogheemraadschap staat in dienst van de gebruikers en wil vanuit die verbondenheid samen aan de wateruitdagingen werken. Tevens wil zij graag het waterbewustzijn vergroten en het versterken van participatie. Digitalisering en innovatie speelt daarbij een steeds belangrijkere rol.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Ter plaatse van en aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied is de Noordsingel gelegen.

5.3.2 Grondwater

Er ligt een grondwaterpeilbuis in het plangebied (nummer 129568 - 98). Deze peilbuizen meten de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). De gemiddelde ontwateringsdiepte is in het plangebied bij de betreffende peilbuis groter dan de vereiste 0,80 meter. Een afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil van meer dan 80 centimeter betekent dat (de kans op) grondwateroverlast beperkt zal blijven.

5.3.3 Waterkering

In en rondom het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig en er is derhalve ook geen sprake van beschermingszones waar rekening mee moet worden gehouden.

5.3.4 Riolering

In de huidige situatie is een gemengd rioleringstelsel in het plangebied aanwezig, waar zowel hemelwater als afvalwater in terechtkomt. De wens is echter om hemelwater zo veel mogelijk af te koppelen.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

In het plangebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Op grond van de Keur van het hoogheemraadschap geldt een watercompensatieopgave wanneer meer dan 500 m^2 verhard oppervlakte wordt toegevoegd. Het plangebied is in de huidige situatie reeds grotendeels verhard. De toevoeging van verhard oppervlak beperkt zich hooguit tot een plot van 600 m^2 dat in de huidige situatie onverhard is. Een dergelijke toename in verharding, resulteert derhalve in een watercompensatie verplichting. Over de wijze van compensatie heeft afstemming plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. Op basis van de beleidslijn van het hoogheemraadschap, kan middels de waterberging die in het plangebied is voorzien, worden voldaan aan de voorwaarden voor compensatie. De beoogde ontwikkeling voorziet in klimaatadaptieve maatregelen waaronder groen/blauwe daken.

Vooruitlopend daarop kan worden aangegeven dat in ZOHO toonaangevende oplossingen voor klimaatadaptatie worden toegepast. Door een samenspel van natuurlijk vegetatie, verdamping, retentie en berging wordt er een eigen waterkringloop gemaakt, die de rest van de stad minimaal belast. Dit resulteert in een goed leefklimaat voor flora en fauna en hiermee worden actuele thema's als biodiversiteit, klimaatadaptatie, hittestress en fijnstof geïmplementeerd. In natte periodes wordt het regenwater maximaal gebufferd, om vervolgens in droge periodes het groen in ZOHO te kunnen bevloeien vanuit de eigen voorraad, zodat gebruik van schoon drinkwater niet nodig is. Dit systeem is afgestemd op het beleid van de gemeente Rotterdam en het hoogheemraadschap. Daarnaast zorgen actieve en passieve oplossingen bij extreme hitte voor een aangenaam en koel verblijfsklimaat, ook in de buitenruimte.

5.4.2 Grondwater

De beoogde ontwikkeling leidt, rekening houdend met de toename van het verhard oppervlak en de daktuinen die worden gerealiseerd, niet tot een versnelde afvoer van hemelwater. Mede gezien de aanlegdiepte van de parkeergarage (op maaiveld) heeft de ontwikkeling in zijn geheel geen invloed op de grondwaterstand.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Het plangebied ligt binnendijks, binnen de primaire waterkering (langs de Nieuwe Maas). Deze primaire waterkering is ontworpen om een waterhoogte te keren met een terugkeertijd van gemiddeld eens per 100.000 jaar.

De gevolgen van een overstroming binnendijks (bij een dijkdoorbraak) zijn afhankelijk van meerdere aspecten, zoals de locatie waar de overstroming plaatsvindt, de afstand tot de waterkering en de maaiveldhoogtes in het gebied. Om een indicatie van de risico's te krijgen heeft de provincie Zuid-Holland voor de gehele provincie berekend welke gebieden in de huidige situatie bij een doorbraak van de primaire waterkering onder water lopen en indicatief welke overstromingsdiepte er op de kwetsbare locaties bereikt kan worden. Hieruit blijkt dat het grootste deel van het plangebied bij een dijkdoorbraak zal overstromen, waarbij de waterstand op het maaiveld kan oplopen tot circa 1,20 meter. Bij deze overstromingsdiepte is er kans op slachtoffers, en is bij een overstroming evacuatie noodzakelijk.

5.4.4 Riolering

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan zullen leiden tot een toename van vooral het aantal woningen. Omdat woningen voor aanzienlijk meer afvalwater zorgen dan de andere functies krijgt het riool een flinke hoeveelheid afvalwater meer te verwerken. In de huidige situatie is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling, zal het bestaande gemengde gemeenteriool worden vervangen door een gescheiden gemeenteriool, waarvan de (minimaal) benodigde capaciteit wordt bepaald op basis van het (maximaal) te realiseren programma. Het afgekoppelde hemelwater wordt uiteindelijk geloosd op de Noordsingel.

Ten aanzien van de belasting van het bestaande rioolstelsel worden geen belemmeringen verwacht.

5.5 Conclusie

Voor bepaalde onderdelen van het plan kan een vergunning van het hoogheemraadschap nodig zijn, op basis van de Keur van HHSK. Bij de planuitwerking wordt hier rekening mee gehouden. Het aspect water vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

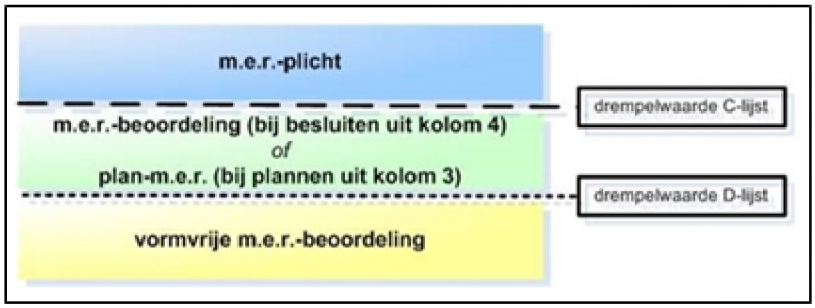
Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren. In het bestemmingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar moeten worden gesitueerd. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied, de opgave en eventuele wettelijke eisen. De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan te onderzoeken welke (milieu)waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de Wet geluidhinder. Daarnaast is er voor sommige milieuthema's Rotterdams beleid aanwezig. De voor dit plan relevante thema's worden hieronder verder uitgewerkt.

6.2 Milieu effectrapportage

6.2.1 Algemeen

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.

Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd in hoeverre belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.



Figuur 6.1 Overzicht verschillende m.e.r.-procedures (bron: www.infomil.nl)

Met het op 7 juli 2017 in werking getreden wijziging Besluit m.e.r. dient bij elk plan waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, een aanmeldnotitie te worden opgesteld.

6.2.2 Plangebied

Het bestemmingsplan Zomerhofkwartier maakt woningen en een diversiteit aan daarbij behorende voorzieningen mogelijk. Deze mogelijkheden moeten worden gezien als een activiteit (categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelings project met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein en.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Tabel 6.1 Relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

Een stedelijk ontwikkelingsproject is niet direct MER-plichtig. Wel is het formeel m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat de ontwikkeling niet boven de drempelwaarde van 2000 woningen dan wel 200.000 m^2 of meer bvo uitkomt, ligt het totale plan onder de drempelwaarden waarvoor een formele m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (kolom 2). Op basis van Europese regelgeving dient wel een vormvrije-m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Doel van deze vormvrije-m.e.r.-beoordeling is het toetsen of een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

De ontwikkelingen liggen niet in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in voorliggend hoofdstuk van dit bestemmingsplan.

Afbakening van het project

De grens van het stedelijk ontwikkelingsproject wordt gevormd door de plangrens van het bestemmingsplan. Het plangebied wordt begrensd door de volgende straten: Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat, Zomerhofstraat (deels), Schoterbosstraat (deels).

Op korte afstand vinden nog twee ontwikkelingen plaats: Pompenburg en Katshoek. Het project Pompenburg gaat uit van de nieuwbouw van ca. 1.100 woningen met een aanvullend programma en ook bij Katshoek worden ca. 200 nieuwe woningen ontwikkeld. Beide projecten zijn net als Zomerhofkwartier zelfstandige stedelijke ontwikkelingsprojecten, er is geen sprake van samenhang in de zin van het Besluit m.e.r., omdat:

- Er geen sprake is van financiële samenhang. Iedere ontwikkeling heeft een eigen financiële onderbouwing (bijvoorbeeld een grondexploitatie met bijbehorende bestuurlijke besluitvorming);
- Er is geen organisatorische samenhang. De projecten worden door verschillende ontwikkelaars gerealiseerd en hebben ieder een eigen planning en fasering. De ontwikkeling van Zomerhofkwartier is niet afhankelijk van de ontwikkeling van de andere twee projecten;
- Er is geen sprake van bouwkundige samenhang. De projecten staan los van elkaar en vormen geen onderdeel van een grotere bouwkundige constructie die de grens van de afzonderlijke stedelijke ontwikkelingsprojecten overschrijdt.

Voor het project Pompenburg is bij de terinzagelegging een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Voor

Katshoek zal een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden zodra de ruimtelijke procedure gestart wordt.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van de resultaten van de milieuonderzoeken van dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Het resultaat is dat er geen belangrijke effecten op het milieu te verwachten zijn waardoor het opstellen van een MER niet noodzakelijk is. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is door B&W genomen voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het besluit is opgenomen in Bijlage 5.

6.2.3 Conclusie

Het opstellen van MER is niet noodzakelijk omdat uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

6.3 Milieuzonering

6.3.1 Algemeen

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).

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Functiemenging

In sommige gevallen wordt niet gewerkt met de systematiek waarbij gebruik wordt gemaakt van richtafstanden. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, geldt dit bijvoorbeeld vanwege bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging. Vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies in dergelijke gebieden is de 'standaard' systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden.

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemening of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Staat van Bedrijven (SvB) 'functiemenging' toegepast.

Rotterdams beleid

De gemeente Rotterdam heeft de VNG-lijst vertaald naar de Rotterdamse situatie en heeft 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.

6.3.2 Plangebied

Voor het beschouwen van milieuzonering, wordt onderscheid gemaakt tussen twee systematieken. Enerzijds zijn de activiteiten die binnen het plangebied zelf plaatsvinden relevant, waarbij wordt uitgegaan van de systematiek van functiemenging. Anderzijds zijn de activiteiten buiten het plangebied (in relatie tot de beoogde woningen in het plangebied) relevant. Hierbij wordt uitgegaan van de systematiek met richtafstanden.

Activiteiten binnen het plangebied

Op planniveau is sprake van functiemenging. Binnen het plangebied worden naast woningen ook diverse andere activiteiten toegestaan, zoals horeca, bedrijvigheid en cultuur en ontspanning. De activiteiten ter plaatse van de bestemming 'Kantoor' vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2, waardoor die gezien de daarbij behorende richtafstand op deze locatie gerealiseerd kunnen worden; de afstand tot de nabijgelegen woningen bedraagt immers meer dan 10 meter. Voor de activiteiten ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' kan worden aangesloten bij de systematiek die geldt voor functiemenging. Binnen de bestemming 'Gemengd' worden bedrijven tot milieucategorie 2 toegestaan. In de staat van functiemenging vallen de beoogde activiteiten in categorie B1. Deze categorie betreft bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan, mits bouwkundig afgescheiden. Aangezien de activiteiten zodanig weinig milieubelastend zijn mag ervan worden uitgegaan dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Daarbij zullen de inrichtingen moeten voldoen aan de eisen die in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen. Ten aanzien van de beoogde activiteiten binnen het plangebied worden geen belemmeringen geconstateerd. De bedrijvigheid die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, is derhalve aanvaardbaar naast de beoogde woningen.

Ten aanzien van horeca binnen het plangebied wordt opgemerkt dat, bij de verdere vorming en uitvoering van het plan, aandacht zal zijn voor mogelijke geurhinder voor woningen als gevolg van horeca. Een en ander is geborgd in het kader van het Activiteitenbesluit en benodigde omgevingsvergunningen.

Activiteiten buiten het plangebied

Rondom het plangebied zijn direct naast woningen functies aanwezig, zoals onderwijsinstellingen, kerken, fitnesscentra en verschillende andere bedrijfsruimtes/kantoren. Gesteld kan worden dat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen als gevolg hiervan met één stap worden verlaagd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Allereerst zijn de toegestane activiteiten ter plaatse van de omliggende percelen beschouwd. Hiervoor is gekeken naar de planologische mogelijkheden volgens het bestemmingsplan *Bestemmingsplan Agniesebuurt (2010)* alsmede het vastgestelde (maar nog niet onherroepelijke) bestemmingsplan *Bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt (2021)*. Hierbij zijn een aantal bestemmingen relevant, te weten de bestemmingen 'Maatschappelijk – 1', 'Maatschappelijk - 2', 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3', 'Gemengd - 4' en 'Gemengd - 5'. Op basis van de vigerende bestemmingen gelden richtafstanden. Hieruit blijkt dat een aantal richtafstanden gedeeltelijk reiken tot in het plangebied. Daarom zijn ook de daadwerkelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten bezien. Bij de beoordeling van de richtafstanden is zoals eerder toegelicht uitgegaan van een gemengd gebied.

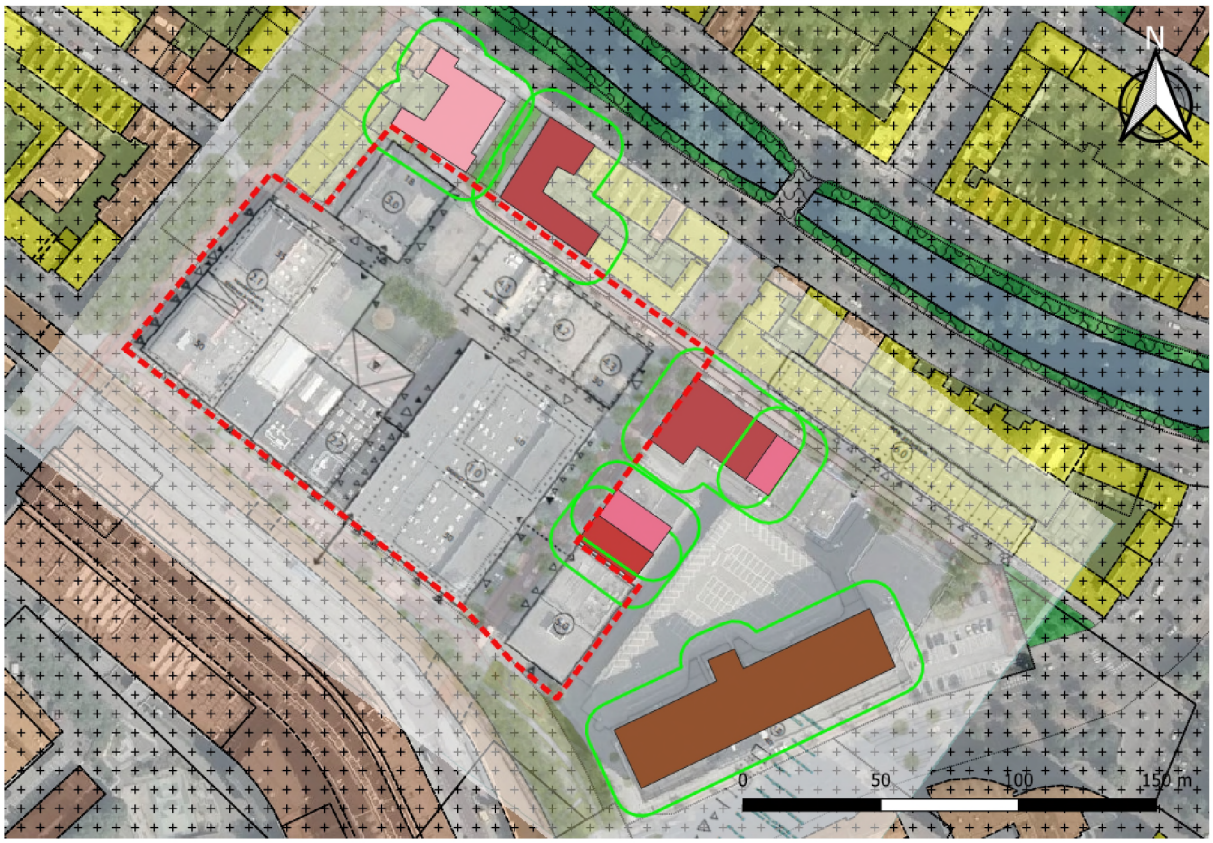
Aan de noordzijde van het plangebied is de Horeca Vakschool Rotterdam aanwezig. Voor onderwijsinstellingen geldt een richtafstand van 10 meter. Daarnaast is aan de noordzijde de Rehobothkerk aanwezig. Voor kerkgebouwen geldt eveneens een richtafstand van 10 meter.

Aan de oostzijde van het plangebied zijn aan de Zomerhofstraat de volgende bedrijven aanwezig: Studie Bas Sala (ontwerpbureau), het Gele Gebouw (bedrijfsverzamelgebouw met verschillende ondernemers in de creatieve en duurzame sector), Mes Print Club (grafische werkplaats), de Pinksterkerk (Stichting Eglise Foi Audacieuse Int.) en Holland Harbour productions (film en tv productie). Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren), bedrijven met grafische afwerking en 'reproductiebedrijven opgenomen media' kennen conform de VNG-publicatie een richtafstand van 0 meter. Voor 'grafische reproductie en zetten' alsmede 'overige grafische activiteiten' geldt een richtafstand van 10 meter. Voor Mes Print Club wordt uitgegaan van een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand geldt eveneens voor de Pinksterkerk.

Aan de Almondestraat/Schoterboshof zijn de Fit For Free en MMA Rotterdam Ruthless Fight Company gesitueerd. Voor fitnesscentra en sportscholen geldt een richtafstand van 10 meter.

Aan de Heer Bokelweg is de Capabel Onderwijs Groep gesitueerd. Voor een dergelijke onderwijsinstelling geldt een richtafstand van 10 meter. Daarnaast zijn aan de Heer Bokelweg verschillende bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren) gevestigd. Deze kennen een richtafstand van 0 meter.

Voornoemde richtafstanden in gemengd gebied zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Figuur 6.2 Vigerende bestemmingsplannen met daarop weergegeven het plangebied (rode stippellijn) met de voorlopige bouwenveloppe, en de van toepassing zijnde richtafstanden voor relevante bedrijven buiten het plangebied (groene contouren)

Uit deze figuur volgt dat de richtafstanden aan de noordwestzijde van het plangebied over de beoogde bebouwing heen lopen. Dit betreft echter alleen de lagere delen en daarin zullen geen woningen worden gerealiseerd. De bebouwing met hogere hoogte, waarin wel woningen worden gerealiseerd, bevindt zich net buiten de richtafstand. Dit vormt dan ook geen belemmering. Daarbij kunnen de ten noordwesten van het plangebied gesitueerde activiteiten ook als functiemenging worden beschouwd waardoor mag worden aangenomen dat bouwkundige maatregelen volstaan.

Op de figuur is tevens te zien dat de richtafstand aan de zuidzijde reikt tot in het plangebied. Dit betreft op de verbeelding het bouwvlak met de bestemming 'Kantoor', waardoor dit geen belemmering vormt voor het plan. Binnen de bestemming 'Kantoor' worden immers geen woningen toegestaan.

6.3.3 Conclusie

Voor de activiteiten binnen het plangebied zelf, geldt dat enkel bedrijfsactiviteiten worden toegestaan die die direct naast of beneden woningen gerealiseerd kunnen worden (mits bouwkundig afgescheiden). Aangezien de activiteiten zodanig weinig milieubelastend zijn mag ervan worden uitgegaan dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Daarbij zullen de inrichtingen moeten voldoen aan de eisen die in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen. De bedrijvigheid die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, is derhalve aanvaardbaar naast de beoogde woningen.

De beoogde ontwikkeling kan niet geheel aan de richtafstanden voldoen die van toepassing zijn wanneer wordt gekeken naar de planologische mogelijkheden van naastgelegen bestemmingen buiten het

plangebied. Wanneer wordt ingezoomd op de feitelijk aanwezige bedrijvigheid, dan kan worden geconcludeerd dat de nieuwe woningen wel degelijk voldoen aan de richtafstanden die in dat geval van toepassing zijn. De huidige bedrijven worden dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Gezien voorgaande zal ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in het kader van bedrijven en milieuzonering.

6.4 Verkeer en parkeren

6.4.1 Algemeen

Het plan omvat woningen en diverse niet-woonfuncties. Deze functies kennen een verkeersaantrekkende werking. Om te bepalen wat de invloed hiervan op de omgeving is, is de verkeersaantrekkende werking in deze paragraaf inzichtelijk gemaakt.

De gemeente Rotterdam beschikt over eigen parkeerbeleid. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt dan ook getoetst aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeernormen. De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden. Van het afwijken van de parkeereis kan sprake zijn bij:

- Maatwerk: de afwijking moet onderbouwd worden aan de hand van specifieke kenmerken van de locatie, functie of doelgroep van het project.
- Locatie: er moet sprake zijn van een locatie waar het feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis.

Voor de berekening van de huidige verkeersgeneratie en de toekomstige verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie & parkeren' van het CROW (zie ook CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een plan moet in de rekentool aangegeven worden 1) wat voor een gemeente (zeer sterk, sterk, matig, weinig, niet stedelijk) het betreft en 2) in welk gebied (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom, buitengebied) het bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeente Rotterdam is een 'zeer sterk stedelijke' gemeente en het plangebied is gelegen in de zone 'centrum'.

6.4.2 Plangebied

Steeds meer stadsbewoners hebben geen auto. Ze prefereren het gebruik van het openbaar vervoer of de fiets. Dat vraagt een andere benadering op het gebied van mobiliteit. De centrale ligging van het Zomerhofkwartier, met het Centraal Station op tien minuten loopafstand, biedt een goede bereikbaarheid en vervoersmogelijkheden. Het autogebruik staat niet meer centraal in het denken over mobiliteit.

Parkeren
Onder andere vanwege de lange doorlooptijd van de ZOHO-ontwikkeling, biedt dit bestemmingsplan een bepaalde flexibiliteit ten aanzien van het te realiseren programma. In de planregels van dit bestemmingsplan is een regel opgenomen, waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen en bij het wijzigen van het gebruik moet worden aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Zodoende is geborgd dat wordt voldaan aan de parkeereis. Om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan te tonen, is een parkeeronderzoek uitgevoerd. De flexibiliteit ten aanzien van het te realiseren programma is hierbij naar de parkeerbehoefte vertaald door een waarschijnlijk scenario met realistische invulling als functieprogramma mee te nemen.

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd door Goudappel Coffeng en is opgenomen als bijlage 6. Het functieprogramma is volledigheidshalve berekend inclusief de 31 woningen van de Almondestraat (Kavel 6.0 - MOODZ) waarvoor geen bestemmingswijziging nodig is en waar voorliggend bestemmingsplan dan ook geen betrekking op heeft. De resultaten worden hieronder samenvattend toegelicht.

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam is het plangebied gelegen in 'Zone A'. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de normen die voor dat gebied gelden.

Uit de parkeerbalans blijkt dat 120 parkeerplaatsen nodig zijn op eigen terrein (inclusief 15 deelauto's)

ten behoeve van vaste gebruikers (bewoners/werknemers). In de parkeergarage zijn 121 parkeerplaatsen opgenomen. Er is daarmee sprake van een acceptabele parkeersituatie.

Ontsluiting en verkeersgeneratie
Voor langzaam verkeer staat ZOHO in goede verbinding met het Oude Noorden en de binnenstad. De Zwart Janstraat en het Eudokiaplein, de belangrijkste plekken voor de dagelijkse voorzieningen, liggen op slechts op vijf minuten loopafstand.
In ZOHO is een deelmobiliteitsconcept (Mobility as a Service) beoogd.

Om de verkeerssituatie in beeld te brengen, is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Goudappel Coffeng en opgenomen als bijlage 7. In het verkeersonderzoek is tevens aandacht besteed aan de verkeersgeneratie op basis van een maximale invulling van het planologisch toegestane programma (worst-case scenario). Daarbij is het planeffect bepaald. Uit het onderzoek en de uitgevoerde kruispuntberekeningen volgt dat de doorstroming op het kruispunt Heer Bokelweg - Boekhorststraat niet substantieel wijzigt tussen de referentie- en planvariant(en) 2033. In beide varianten is er sprake van een acceptabele doorstroming in 2033.

6.4.3 Conclusie

De ontsluiting van het plangebied voor de verschillende vervoerswijzen is goed. Op eigen terrein kan worden voldaan aan de berekende parkeerbehoefte, mede gebaseerd op de Rotterdamse parkeernomen. Bovendien geldt dat de ontsluitingswegen, zowel in de huidige als toekomstige situatie, voldoende capaciteit hebben om de verkeersstromen op een goede manier af te wikkelen. De te realiseren parkeervoorziening en ontsluiting is hiermee afdoende en staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

6.5 Geluid

6.5.1 Algemeen

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorweg- 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 geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet-wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht. In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidshinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Rotterdams beleid
In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeurswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek noodzakelijk naar maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Indien het niet haalbaar blijkt de geluidsbelasting terug te dringen tot de maximaal toelaatbare waarde biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit heet het nemen van een Besluit hogere waarden. De motivering van dit besluit moet voldoen aan het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder. Dit beleid is erop gericht het aantal geluidsgehinderden zoveel mogelijk terug te dringen.

6.5.2 Plangebied

Weg- en railverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Heer Bokelweg, Noordplein, Noordsingel,

Pompenburg en Schiekade en van het spoor rondom station Rotterdam Centraal. Het plan is eveneens gelegen in de nabijheid van een aantal 30 km/uur-wegen. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is daarom een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd, zie ook bijlage 8 en 10.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting op de gevels van het project als gevolg van zowel het wegverkeer op de Heer Bokelweg, Noordplein, Pompenburg en Schiekade de voorkeursgrenswaarde (van 48 dB) niet overschrijdt. Ook de geluidbelasting als gevolg van railverkeer op de trajecten rondom Rotterdam Centraal overschrijdt de voorkeursgrenswaarde (van 55 dB) niet. Ten gevolge van de 30 km/uur wegen binnen en rondom het project is wel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde berekend. Deze geluidbelasting is echter niet hoger dan 53 dB (inclusief aftrek conform art. 110g Wgh). Derhalve geldt dat alle gevels en de daaraan gelegen buitenruimten kunnen worden aangemerkt als geluidluw. Hogere waarden zijn niet benodigd. Wel zal bij de verdere uitwerking van het plan (in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen, zie ook hierna) rekening worden gehouden met deze geluidbelasting.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat, en op basis van het gemeentelijk geluidbeleid dient bekeken te worden of voorzieningen ten behoeve van de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies benodigd zijn. Als toetsingskader kunnen de eisen met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten conform het Bouwbesluit gebruikt worden, waarbij in plaats van de hogere waarde wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting. In het akoestisch onderzoek is dan ook de cumulatieve geluidbelasting bepaald (van alle bronnen gezamenlijk). De cumulatieve geluidbelasting van alle wegen en spoortrajecten bedraagt maximaal 57 dB (exclusief aftrek art. 110g Wgh).

Geconcludeerd wordt dat, bij toepassing van de juiste geluidwerende voorzieningen in de gevels, voor alle woningen binnen het plangebied een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd is. De eisen zijn reeds geborgd in het Bouwbesluit. Voor de bestemmingsplanprocedure vormt dit dan ook geen belemmering.

Volledigheidshalve wordt bovendien opgemerkt dat de nieuwbouw aardgasloos wordt gerealiseerd en dat met stadswarmte gewerkt wordt, waardoor het aantal dakinstallaties en eventuele hinder daarvan beperkt zal zijn.

Industrie- en horecalawaai

In het kader van de ontwikkeling is bovendien een akoestische beoordeling uitgevoerd aangaande de bescherming tegen geluid afkomstig van de binnen het nieuwbouwplan gelegen inrichtingen en sportvoorziening en de om het plan gelegen bestaande inrichtingen. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9 en 10. De geluidbelasting op de gevels van het nieuwbouwplan is bepaald ten gevolge van alle geluidrelevante activiteiten van voornoemde inrichtingen en sportvoorziening. Aan de hand hiervan is enerzijds bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwbouwwoningen en bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied (en de nieuwe inrichtingen kunnen voldoen aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit). Anderzijds mogen de bestaande omliggende inrichtingen akoestisch gezien niet worden belemmerd door het planvoornemen en zodoende zijn ook de activiteiten buiten het plangebied onderzocht.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In het onderzoek zijn uitgangspunten aangehouden met betrekking tot de terrassen binnen het plangebied. De uiteindelijke exacte geluidbelasting ten gevolge van de terrassen is afhankelijk van de exacte invulling en omvang van deze terrassen en eventuele bouwkundige maatregelen die in de nieuwbouw worden opgenomen.

In de planregels van dit bestemmingsplan is geborgd dat voordat de gronden in gebruik worden genomen voor de horeca-activiteiten en bijbehorende terrassen er een akoestisch onderzoek overlegd moet worden, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en/of de eventuele van toepassing zijnde maatwerkvoorschriften. Uit het onderzoek volgt dat op basis van de resultaten in combinatie met het juist borgen van enkele maatregelen in het bestemmingsplan en het eventueel opstellen van maatwerkvoorschriften, geconcludeerd kan worden dat voor alle nieuwe woningen en alle omliggende bestaande woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat kan

worden gewaarborgd in de toekomstige situatie. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

Gelet op voorgaande, vormt industrie- en horecalawaai geen belemmering voor de vaststelling dit bestemmingsplan.

6.5.3 Conclusie

Het geluid ten gevolge van weg- en railverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder en vraagt daarmee in het kader van het bestemmingsplan niet om nadere aandacht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is industrie- en horecalawaai bovendien onderzocht, waaruit blijkt dat voor alle nieuwe woningen en alle omliggende bestaande woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Het aspect geluid vormt geen belemmering.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Algemeen

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

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

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

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

Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren

beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

6.6.2 Plangebied

In het bestemmingsplan worden nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Toetsing van het plan aan het Besluit gevoelige bestemmingen is derhalve aan de orde.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is nagegaan of de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, wel of niet in betekenende mate bijdragen aan een toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, betreffen woningen en niet-woonfuncties.

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

Volledigheidshalve is op basis van de te verwachten verkeersaantrekkende werking van het plan (zie ook paragraaf 6.4) de NIBM-tool ingevuld. Immers worden met de beoogde ontwikkeling, naast woningen, ook andere voorzieningen mogelijk gemaakt. Daarbij is in lijn met het verkeersonderzoek uitgegaan van werkdaggemiddelden terwijl de NIBM-tool normaliter wordt ingevuld op basis van weekdaggemiddelden. Daarmee is sprake van een worst case inschatting; het weekddaggemiddelde is namelijk lager dan een werkdaggemiddelde. Uit de NIBM-tool volgt dat de ontwikkeling in niet betekende mate bijdraagt aan de heersende achtergrondconcentraties. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	577
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,48**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,10**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6.3 Uitsnede NIBM-tool

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m^3 voor stikstofdioxide NO_2, 40 µg/m^3 voor fijnstof PM_{10} en 25 µg/m^3 voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van de dichtstbijzijnde rekenpunten nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 1 september 2022).

Rekenpunten

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM2.5 µg/m3	Jaar
15957778	23.5	18.5	10.4	2020
15957779	23.7	18.5	10.4	2020
16008873	23.4	18.5	10.4	2020

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM2.5 µg/m3	Jaar
15957778	17.5	16.4	8.8	2030
15957779	17.7	16.5	8.9	2030
16008873	17.5	16.4	8.8	2030

Figuur 6.4 Totale concentraties stikstofdioxide en fijnstof in 2020 en 2030 (bron: NSL Monitoringstool)

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

6.6.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.7 Bodem

6.7.1 Algemeen

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.

6.7.2 Plangebied

De Indicatieve Bodemkwaliteitkaart Rotterdam geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie ook bijlage 11. Uit het onderzoek volgt dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Deze verontreinigingen geven aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen bij toekomstige grondwerkzaamheden in het kader van herontwikkeling. De locatie wordt zonder saneringsmaatregelen niet geschikt geacht voor de beoogde woonbestemming.

Voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden zal er met behulp van een saneringsplan of BUS-melding (gestandaardiseerd saneringsplan) het voornemen tot saneren worden ingediend bij het bevoegd gezag (DCMR). Dit vormt een randvoorwaarde voor de aanvraag omgevingsvergunning. De saneringsmaatregel en/of het grondwerk zal uitgevoerd dienen te worden door een voor de BRL 7000 erkende aannemer en begeleid dienen te worden door een voor de BRL 6000 erkende milieukundig

begeleider. Na beëindiging van de saneringswerkzaamheden dient er een (BUS-)evaluatie van de sanering te worden opgesteld. Dit verslag dient ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden overlegd, waarna de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen zonder tuin).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bodemonderzoek in bijlage 11 eveneens betrekking heeft op de deellocatie aan de Almondestraat 141-247 (ook wel bekend als kavel 6.0), hoewel deze deellocatie geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Vanwege de aangetroffen verontreinigingen is voor een aantal deelgebieden een vervolgonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder opgenomen.

Nader bodemonderzoek Schoterbosstraat en Zomerhofstraat
Het nader bodemonderzoek, naar de Schoterbosstraat en Zomerhofstraat (deellocaties ook wel bekend als kavel 4.0 en kavel 5.0) en de openbare weg van de Zomerhofstraat, is bijgevoegd als bijlage 12. Ter plaatse van kavel 4.0 (in het onderzoek aangeduid als kavel 4.2) zal nieuwbouw worden gerealiseerd en kavel 5.0 zal verbouwd zal gaan worden. Ter plaatse van de Zomerhofstraat zal nog een rioolreconstructie worden uitgevoerd. De aanleiding tot het nader onderzoek wordt gevormd door aangetoonde verontreinigingen met PAK, lood en asbest. De aanleiding tot het verkennend onderzoek is het ontbreken van resultaten m.b.t. het riooltracé. Het nader onderzoek is uitgevoerd teneinde de horizontale en verticale omvang van de aangetoonde verontreiniging in grond en grondwater te bepalen.

Ter plaatse van kavel 4.0 is in de grond mogelijk sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging met PFOS. Daarbinnen is een kleine PAK-verontreiniging van circa 5 m^3 aanwezig. Het bevoegd gezag zal moeten beoordelen of sprake is van een nieuw geval. Een nieuw geval van bodemverontreiniging met PFOS dient met een saneringsmaatregel zoveel als mogelijk ongedaan gemaakt te worden. Er is nog nader onderzoek nodig naar de exacte begrenzing van de bodemverontreiniging met PFOS.
Voor kavel 5.0 kan geconcludeerd worden er uitpandig in de grond geen sterke verontreiniging met PAK en asbest aanwezig is. Aan de oostzijde van het pand is wel een sterke loodverontreiniging met een omvang van circa 7 m^3 aanwezig, waarvoor er geen saneringsnoodzaak aanwezig is.
Met betrekking tot het riooltracé Zomerhofstraat is er plaatselijk in de grond (1,5-1,8 m-mv) een sterke loodverontreiniging aanwezig, welke waarschijnlijk deel uit maakt van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De sterke loodverontreiniging geeft aanleiding voor het nemen van een saneringsmaatregel als onderdeel van de rioolreconstructie.

6.7.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt een randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling. Er zullen saneringsmaatregelen (moeten) plaatsvinden, om de locatie geschikt te maken voor de beoogde woonbestemming. Voor de bodemsanering zijn voldoende financiële middelen gereserveerd.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 Algemeen

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. Vervoerders van gevaarlijke stoffen over de Rijksinfrastructuur (weg, spoorweg en water) moeten gebruik maken van het Basisnet, het hiervoor landelijk aangewezen netwerk. De wetgeving over het Basisnet is vastgelegd in een stelsel van wetten en regels die samen de “Wet Basisnet” worden genoemd. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot het Basisnet zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de

Regeling Basisnet van belang. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

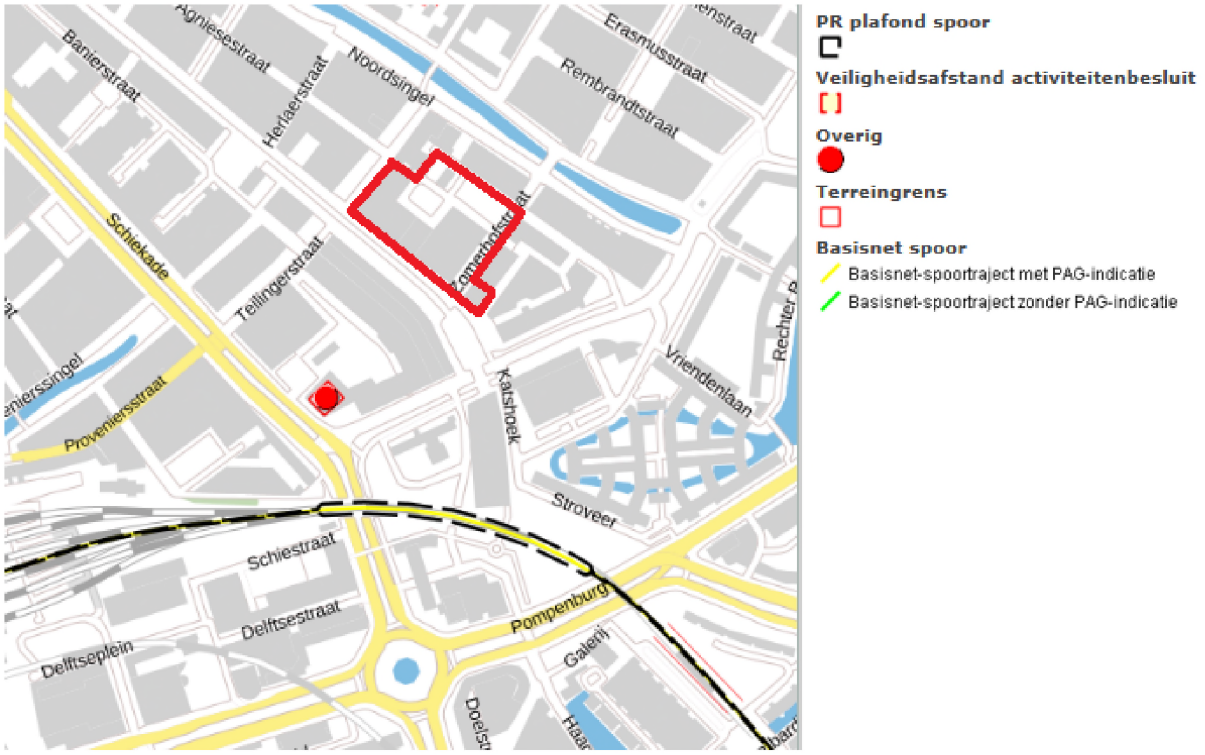
In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat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

Rotterdams beleid

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

6.8.2 Plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van kwetsbare objecten conform wetgeving op het gebied van externe veiligheid. Voor de beoordeling van de risico's is de risicokaart geraadpleegd, deze is opgenomen in onderstaand figuur.



Figuur 6.5 Uitsnede risicokaart

Te zien is dat het plangebied op een afstand van circa 70 meter is gelegen van David Lloyd Sport & Health Club. Ter plaatse van de sportclub zijn gevaarlijke stoffen aanwezig. Het soort installatie dat aanwezig is, is een chloorbleekloogtank. Volgens de beschikbare informatie op de risicokaart is de risicocontour voor deze installatie 0 meter. Het plangebied bevindt zich dan ook niet binnen de

risicocontour.

Tevens is te zien dat het plangebied op een afstand van circa 210 meter van een spoor is gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vanwege de afstand van meer dan 200 m, hoeft formeel geen kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd te worden.

Groepsrisico spoortraject

Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen, bevindt het plangebied zich echter wel binnen het invloedsgebied van het spoortraject. Volledigheidshalve wordt daarom verwezen naar het onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan "Oude Noorden en Agniesebuurt" (2021) is uitgevoerd, dat inzicht geeft in het groepsrisico van deze spoorlijn. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie het groepsrisico binnen het invloedsgebied 0,40 maal (40% van) de oriëntatiewaarde bedraagt (bron: 'Bestemmingsplan Oude Noorden en Agniesebuurt, Onderzoek risico externe veiligheid en verantwoording groepsrisico, d.d. 2 augustus 2018).

Het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is groter dan 0,3 maal (30% van) de oriëntatiewaarde en is kleiner dan de 1 maal (100% van) de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico zal naar verwachting ruim onder de oriëntatiewaarde blijven. Hiermee is conform wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Wel dienen de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen die zich bevinden binnen het invloedsgebied beschouwd te worden.

Het gemeentelijke Beleidskader Groepsrisico gaat bij het verantwoorden van het groepsrisico uit van drie categorieën. Een groepsrisico kleiner of gelijk aan 0,3 maal de oriëntatiewaarde valt in de categorie 'licht'. Een groepsrisico tussen de 0,3 maal de oriëntatiewaarde en de oriëntatiewaarde valt in de verantwoordingscategorie 'midden'. Dit betekent dat het groepsrisico in onderhavig geval moet worden verantwoord in categorie 'midden'.

Verantwoording

Het is aannemelijk dat het plan ZOHO nauwelijks invloed zal hebben op de hoogte van het groepsrisico. Het plan ligt immers meer dan 200 meter buiten de transportas en er wordt niet veel populatie aan het plan toegevoegd. Er wordt daarom vanuit gegaan dat het groepsrisico met het plan ZOHO ook 0,4 maal de oriëntatiewaarde zal zijn.

In theorie zijn er bijna altijd alternatieve locaties denkbaar die een lager groepsrisico kennen. In voorliggende situatie wordt echter een bestaande stedelijke locatie herontwikkeld. De beoogde ontwikkeling voorziet daarnaast in woningen, waar een sterke vraag naar is en waarvoor de benodigde ruimte schaars is. Bovendien wordt opgemerkt dat zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake is van een groepsrisico van 0,4 maal de oriëntatiewaarde.

In de voorliggende situatie is het maatgevende ongevalsscenario de 'toxische wolk'. De mogelijke maatregelen ten einde de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid te bevorderen zullen zich dan ook voornamelijk op dit scenario moeten richten.

Wat betreft de toxische wolk zijn eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties.

Verwacht wordt dat in zeer beperkte mate beperkt zelfredzame personen binnen het plangebied aanwezig zullen zijn. Indien dat wel het geval is, zullen ze te allen tijde aanwezig zijn onder leiding van een of meerdere zelfredzame volwassene(n). Op die manier kunnen beperkt zelfredzame personen onder leiding van deze volwassene(n) in veiligheid worden gebracht. Gezien voorgaande zal geen sprake zijn van een hoge concentratie van “verminderd zelfredzame” personen. Er worden weliswaar ter plaatse van het plangebied maatschappelijke functies mogelijk gemaakt, waaronder ook in zekere mate zorgfuncties kunnen vallen. Ook hiervoor geldt dat ze altijd onder leiding van zelfredzame volwassenen in veiligheid kunnen worden gebracht. Dit betekent dat de personen die aanwezig zijn zelfstandig kunnen vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. In het ontwerp zal rekening gehouden worden met vluchtwegen en ontsnappingsmogelijkheden voor aanwezige personen.

Advies Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft aangegeven te kunnen instemmen met de in deze paragraaf voorgestelde maatregelen. Aanvullend adviseert de VRR enkele maatregelen:

- *Omgevingsmaatregelen*
  In het plangebied zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.
- *Bouwkundige maatregelen*
  De gebouwen zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.
- *Organisatorische maatregelen*
  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 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.

Met de voorgestelde maatregelen zal rekening gehouden worden bij de verdere vorming en uitvoering van het plan.

6.8.3 Conclusie

Het plangebied bevindt zich niet binnen plaatsgebonden risicocontouren van risicovolle activiteiten. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van een spoortraject, vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het ten zuiden gelegen spoortraject. Uit de verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Hiermee wordt voldaan aan de van toepassing zijnde regels en beleidskaders. Het aspect externe veiligheid levert daarmee geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

6.9 Natuur

6.9.1 Algemeen

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;
- 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.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitattype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 118 van de ruim 160 Natura

2000-gebieden.

Met een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is in 2019 het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak had een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de realisatiefase (bouwwerkzaamheden) en/of van de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

Op het moment dat een ontwikkeling leidt tot een toename van stikstofdepositie, vraagt dit om nadere aandacht. Wanneer sprake is van een bijdrage, zal 'worst case' een passende beoordeling gemaakt moeten worden. In geval van een bestemmingsplanprocedure leidt dit tot een planMER-plicht.

Soortenbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

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 de 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 (NNN). Het plangebied maakt geen deel uit van een kerngebieden of van een (potentiële) binnenstedelijke ecologische verbindingen.

6.9.2 Plangebied

Het plangebied is vrijwel helemaal bebouwd, dan wel bestraat en geasfalteerd. Het aanwezige groen bestaat vooral uit gras langs de wegen en de aanwezigheid van enkele bomen.

Gebiedsbescherming

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is Oude Maas, op circa 10 kilometer afstand tot het plangebied. Op ruim 11 kilometer is Natura 2000-gebied Boezems Kinderdijk gelegen. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben op voorhand geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied. Hiervoor is de afstand tussen het bestemmingsplangebied en het Natura 2000-gebied te groot. Bovendien zijn zowel Oude Maas als Boezems Kinderdijk niet als stikstofgevoelig aangewezen.

Het plangebied is daarnaast niet gelegen in NNN en maakt geen onderdeel uit van andere beschermde natuurgebieden.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, zie bijlage 15. Daaruit volgt dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Soortbescherming

Quickscan
Uit de uitgevoerde quick scan flora en fauna (zie bijlage 13) blijkt dat het plangebied mogelijk geschikt is voor algemene broedvogels, broedvogels met jaarrond beschermde nesten, vleermuizen en algemene grondgebonden zoogdieren.

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Indien bomen met holtes worden gekapt, wordt geadviseerd om elders op de onderzoekslocatie nestkasten te plaatsen. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind augustus worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd. Tevens dient vervolgens een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld om eventuele negatieve effecten van aanwezige broedgevallen te voorkomen.

Voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten geldt dat nader onderzoek in het geëigende jaargetijde noodzakelijk bleek bij het gebouw aan de Schoterbosstraat 17 naar vaste rust- en verblijfplaatsen voor de huismus. Voor vleermuizen geldt dat nader onderzoek omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen noodzakelijk werd geacht voor bijna alle gebouwen en bomen. De panden werden geschikt geacht als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen en de bomen voor boombewonende vleermuizen. Renovatie en/of sloopwerkzaamheden kunnen verstorend zijn voor aanwezige verblijfplaatsen. Nader onderzoek naar huismus en vleermuis werd noodzakelijk geacht.

Nader onderzoek
Gezien deze resultaten is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 14). Er zijn geen broedlocaties van de huismus aangetroffen bij de Schoterbosstraat 17. Aangezien uit het nader onderzoek volgt dat ter plaatse van het plangebied een verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is, zijn reeds compenserende maatregelen getroffen en is een ontheffingsaanvraag voorbereid. In verband met de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden ter plaatse van kavel 1.0 is door Omgevingsdienst Haaglanden reeds een Beschikking Wnb - Sb afgegeven (kenmerk ODH282116), met ontheffing van 1 oktober 2021 t/m 1 oktober 2025.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en vanwege een provinciale vrijstelling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

6.9.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande is de conclusie dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming.

6.10 Duurzaamheid

6.10.1 Algemeen

De wettelijke eisen die worden gesteld aan nieuwbouw, zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt onder andere eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), een maat voor energieuzuinigheid, is per 1 januari 2021 vervallen. Alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, moet vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Gemeente Rotterdam
Het Duurzaamheidskompas zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij, en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. In het Duurzaamheidskompas is te lezen

1. Welke doelstellingen Rotterdam deze collegeperiode, in 2030 en in 2050 nastreeft op het gebied van duurzaamheid;
2. Hoe de gemeente de transities op het gebied van duurzaamheid dichter bij elkaar kan brengen, zodat ze elkaar versterken;
3. Op welke manier de gemeente met welk thema aan de slag gaan en in welke documenten dit wordt toegelicht.

Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een levend document. De gemeente zal regelmatig extra speerpunten toevoegen.

Voor de lange termijn zijn een aantal doelstellingen geformuleerd voor vier verschillende thema's: energietransitie, circuliair, klimaatbestendig en gezonde leefomgeving.

6.10.2 Plangebied

De duurzaamheidsambities voor ZOHO zijn toegelicht in het Masterplan. Een klimaatbestendige aanpak vormt een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling. In ZOHO worden toonaangevende oplossingen toegepast, die als voorbeeld kunnen dienen bij andere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Er wordt slim omgegaan met water en energie en gezorgd voor bescherming tegen weersinvloeden. Door een samenspel van natuurlijk vegetatie, verdamping, retentie en berging wordt er een eigen waterkringloop gemaakt, die de rest van de stad minimaal belast. Hiermee wordt een goed leefklimaat voor flora en fauna gecreëerd, worden actuele thema's als biodiversiteit, klimaatadaptatie, hittestress geïmplementeerd en wordt fijnstof afgevangen. In natte periodes is sprake van maximale buffering van regenwater, om vervolgens in droge periodes het groen in ZOHO te kunnen bevloeien vanuit de eigen voorraad, zodat geen gebruik gemaakt hoeft te worden van schoon drinkwater. Dit systeem is afgestemd op het beleid van de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap. Daarnaast zorgen actieve en passieve oplossingen bij extreme hitte voor een aangenaam en koel verblijfsklimaat, ook in de buitenruimte. Voor een toelichting op de duurzaamheidsmaatregelen wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 7 uit het Masterplan (zie bijlage 4 voor het Masterplan).

6.10.3 Conclusie

Gezien voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling ZOHO aansluit bij de duurzaamheidsambities van de gemeente.

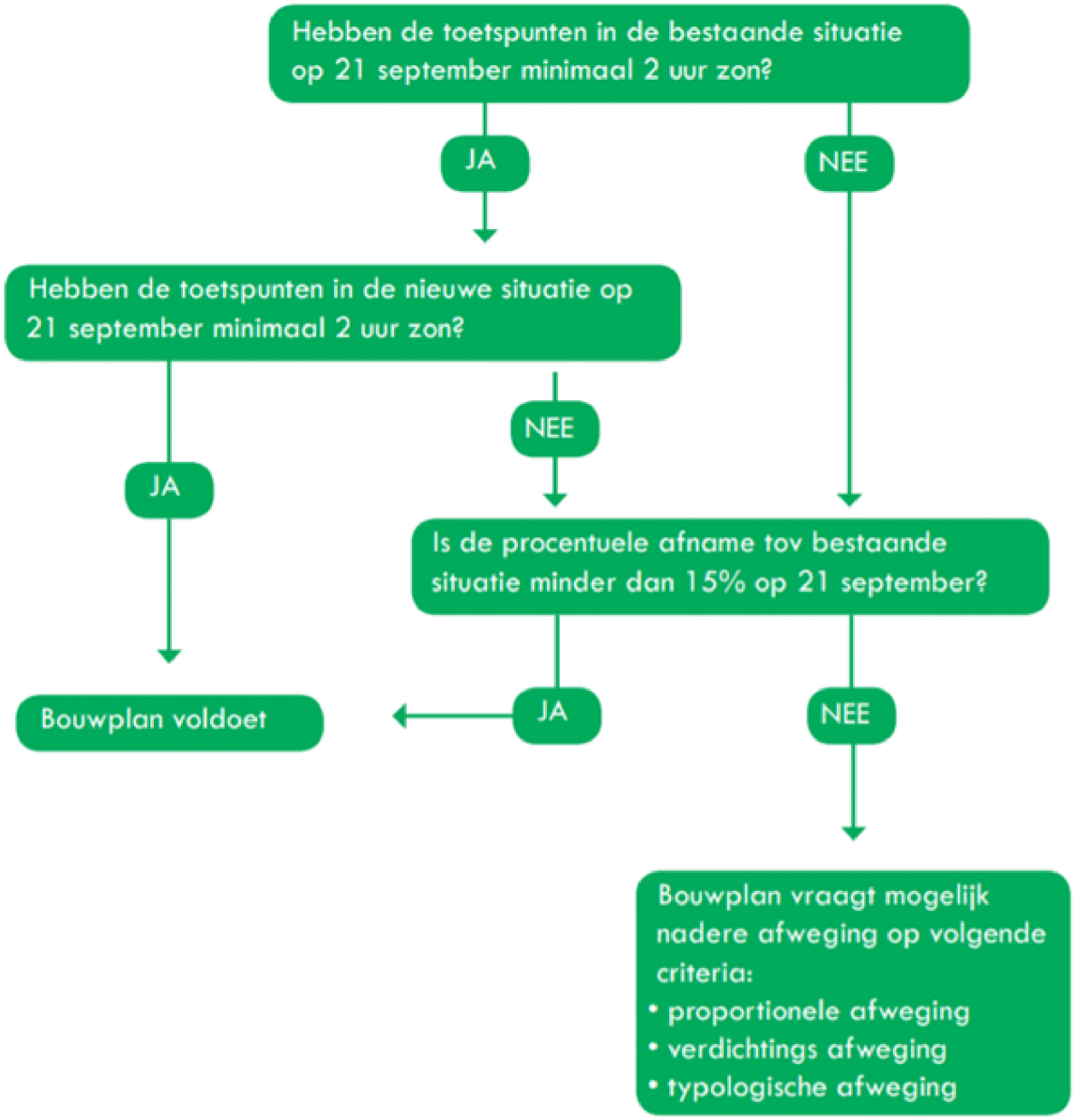
6.11 Bezonning

6.11.1 Algemeen

Voor de beoordeling van bezonning van woningen gelden geen landelijke normen. Om een indruk te krijgen van de bezonningssituatie wordt in de praktijk voor een bestemmingsplanprocedure vaak gebruik gemaakt van de 'lichte TNO- norm'. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

Afwegingskader bezonning
Op 9 september 2021 heeft gemeente Rotterdam het 'Afwegingskader bezonning' vastgesteld. Om tot een goed evenwicht te komen tussen het beschermen van de kwaliteiten van de bestaande stad én het mogelijk maken van nieuwbouw in de stad, is er gekozen voor een afwegingskader. Het afwegingskader bezonning is een kader voor heel Rotterdam. Er ligt hier nadrukkelijk een link met de voorgenomen verdichting in de stad.

Het afwegingskader hanteert 21 september als meetdatum en heeft als uitgangspunt minimaal 2 uur zon voor een woning. In eerste instantie wordt er kwantitatief gekeken naar de effecten op het aantal zonuren. Mochten er desondanks nog steeds toetspunten zijn die niet voldoen aan de uitgangspunten, dan kan er als laatste stap ook een kwantitatieve afweging gemaakt worden. Het stappenschema ziet er als volgt uit:



Figuur 6.6 Stappenschema afwegingen bezonning (Afwegingskader bezonning gemeente Rotterdam, p.8)

Indien de laatste stap aan de orde is, dient een afweging gemaakt te worden of de voordelen van het nieuwbouwplan opwegen tegen de afname van bezonning van bestaande woningen. Daarbij moet deze afname afgewogen worden tegen de belangen van de nieuwbouw. Hierbij gaat het over een 'proportionele afweging', een 'verdichtingsafweging' en een 'typologische afweging'. Een besluit in deze stap kan op basis van één of een combinatie van deze drie afwegingen genomen worden.

6.11.2 Plangebied

In een bezonningsstudie is de schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw die mogelijk wordt gemaakt in het (ontwerp)bestemmingsplan beoordeeld, zie bijlage 16 en 10. Uit dat onderzoek blijkt dat op meetpunten aan de Almondestraat op 21 september niet voldaan kan worden aan de in het gemeentelijk bezonningsbeleid opgenomen norm van 2 uur zon per dag.

Naar aanleiding hiervan is op grond van het gemeentelijk Afwegingskader Bezonning de volgende afweging gemaakt:

1. Proportionele afweging

In ZOHO worden circa 600 woningen toegevoegd. In de strook aan de Almondestraat waar het aantal zonuren onder de 2 uur blijft en de afname meer dan 15% is, bevinden zich vijf meetpunten die minder dan 2 uur zon hebben. Van de zeven woningen in deze strook, zouden dus vijf woningen niet voldoen aan de norm.

2. Verdichtingsafweging

Het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk van een monofunctioneel bedrijfs- en kantoorgebied tot gemengde stadswijk, door middel van een divers programma van wonen en niet-woonfuncties. ZOHO zorgt voor de gewenste overgang van het centrum naar het Oude Noorden en Agniesebuurt en is hiermee een belangrijke toevoeging aan de wijk als groter geheel. Het plan geeft een antwoord op de verschillende maatschappelijke opgaven die in de stad spelen door:

- Toevoeging van ca. 600 woningen waaronder betaalbare huurwoningen (sociaal en middenhuur);
- Toevoeging van niet-woonfuncties, waaronder betaalbare werkruimte voor creatieve ondernemers en makers, een opvang voor dak- en thuislozen en jongerenwoningen voor de Nico Adriaan Stichting (NAS) en een grote bijdrage aan openbare sportvoorzieningen voor de wijk;
- Een centrale parkeervoorziening waarin deelmobiliteit maximaal wordt gestimuleerd;
- Een groot aantal innovatieve oplossingen op het gebied van klimaatadaptatie, circulariteit en energietransitie waaronder een semi-openbaar daklandschap.

3. Typologische afweging

De gebiedsontwikkeling ZOHO ligt in Rotterdam-Noord. Dat is een stadswijk, waar met 54 woningen per hectare sprake is een hogere woningdichtheid dan het gemiddelde van 15 woningen per hectare in heel Rotterdam. Bezonning speelt hier een minder grote rol dan in tuindorpen of wijken na '70.

Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat de afwijking van het gemeentelijk bezonningsbeleid acceptabel te achten is.

6.11.3 Conclusie

Voor bezonning bestaan geen wettelijke normen. Aansluiting wordt gezocht bij de TNO-normen op basis van het gemeentelijk Afwegingskader bezonning. Dit bezonningsbeleid biedt ruimte voor maatwerk. De afwijking van het gemeentelijk bezonningsbeleid wordt acceptabel geacht.

6.12 Windhinder

6.12.1 Algemeen

Voor het aspect windhinder bestaat geen wettelijk kader. Hiervoor wordt in de praktijk aangesloten bij de Nederlandse Norm (NEN 8100). Een windonderzoek wordt geadviseerd bij gebouwen hoger dan 30 meter.

6.12.2 Plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 17. Als richtwaarden voor de windhinderklassen wordt het volgende aangehouden:

- Op locaties met voor voetgangers louter een verkeersfunctie en geen verblijfsfunctie dient windhinder bij voorkeur klasse A, B of C te zijn. Klasse D biedt een matig niveau. Klasse E biedt een slecht niveau en dient vermeden te worden.
- Op locaties die gezien kunnen worden als verblijfsgebied voor voetgangers dient windhinder bij voorkeur klasse A of B te zijn. Klasse C biedt een matig niveau en klassen D en E bieden een slecht niveau. Deze twee hoogste klassen dienen op deze locaties vermeden te worden.
- Ter plaatse van gebouwentrees dient bij voorkeur klasse A behaald te worden. Klasse B biedt een matig niveau. Klassen C, D en E bieden een slecht niveau en dienen vermeden te worden op deze locaties.
- Windgevaar dient bij voorkeur voorkomen te worden. Een beperkt risico kan lokaal geaccepteerd worden.

Uit het onderzoek volgt dat in de bestaande situatie de ruime omgeving en het plangebied geen risico op windgevaar kennen. In de toekomstige situatie laat het niveau van windhinder een gelijkaardig beeld zien als de bestaande situatie. De ruime omgeving kent nog steeds een luw windklimaat en dit wordt slechts zeer beperkt beïnvloed door de nieuwbouw.

In de directe nabijheid van de nieuwbouw is het effect van de nieuwbouw groter. De Tellingerstraat en Noordsingel kennen een beperkte verandering van het windklimaat. Dit blijft de meest optimale klasse A, met een kleine zone B in de Tellingerstraat. De effecten van de nieuwbouw zijn met name te zien in de Vijverhofstraat en de Zomerhofstraat. Deze straten kennen een toename van windhinderklasse tot maximaal D. Daarbij moet gezegd worden dat de zone D, gelegen op het kruispunt van de passage tussen de gebouwen en de Vijverhofstraat verwaarloosbaar klein is. Het overgrote deel van de Vijverhofstraat en de Zomerhofstraat liggen nu in windhinderklasse B en C. Dit is acceptabel voor doorlopen en slenteren, echter wordt aangeraden om hier geen entrees te plaatsen of indien gewenst de entrees in een nis te plaatsen, zodat hier lokaal een luwe zone wordt voorzien. Wanneer er in de Zomerhofstraat of Vijverhofstraat terrassen worden geplaatst, wordt het aanbevolen deze af te schermen met (transparante) schermen of een haag. Zo kan er lokaal een goed windklimaat gecreëerd worden voor het gebruik van de terrassen.



Figuur 6.7 Windcomfort beoordeling per activiteit voor de bestaande (boven) en toekomstige situatie (beneden), zie ook bijlage 17

De resultaten laten een gelijkaardig beeld zien als bovenstaand omschreven met een kleine invloed op het windklimaat in de ruime omgeving en een verhoging van niveaus in de Vijverhofstraat en Zomerhofstraat. Op basis van studie kan geconcludeerd worden dat in de toekomstige situatie geen risico is op windgevaar.

6.12.3 Conclusie

Gezien voorgaande is als gevolg van de beoogde ontwikkeling nog steeds sprake van een acceptabel windklimaat. Dit aspect vraagt dan ook niet om nadere aandacht.

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.

In het beleidsplan "Naleving omgevingsrecht 2021-2025" staat beschreven hoe de gemeente haar taken op het gebied van het omgevingsrecht wil uitvoeren. Op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving voor (ver)bouwen, het gebruik en sloop van bestaande bouwwerken en gebruik van bijbehorende gronden heeft de afdeling Bouw- en Woningtoezicht het beleidsplan uitgewerkt in de "Risicomatrix BWT 2018".

Bij geconstateerde tekortkoming(en) bij vergunningverlening of bij overtredingen worden stimulerende maatregelen ingezet om het gedrag van de overtreder positief te veranderen. Als blijkt dat de inzet van de stimulerende maatregelen niet tot het gewenste resultaat leidt, wordt eveneens conform het ‘Beleidsplan naleving omgevingsrecht 2017-2021’ de landelijke handhavingsstrategie toegepast. Dit houdt in dat de afdeling gezien aard van de overtreding en gezien het gedrag van de overtreder in afstemming met ketenpartners zal interveniëren. Dat kan zijn door publiekrechtelijke en/of strafrechtelijke handhaving.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarnaast wordt er ontheffingsvergoeding geheven in het kader van meer en anders bouwen. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

Participatie is onmisbaar voor het proces van duurzame stadsontwikkeling. In 2020 hebben, in het kader van het Masterplan ZOHO Rotterdam, verschillende activiteiten plaatsgevonden om het beoogde plan te toetsen bij de omgeving en ideeën mee te nemen in de planontwikkeling. Om te communiceren met bewoners, ondernemers, belanghebbenden en geïnteresseerden zijn verschillende kanalen geïntroduceerd, waaronder de website www.ziejeinzoho.nl.

Op 24 juni 2020 vond een kick-off bijeenkomst (webinar) plaats, waar het plan voor ZOHO is gepresenteerd en ruimte was om vragen te stellen. Hier waren circa 80 bezoekers aanwezig. Op donderdag 9 juli 2020 was er een informatieve wandeling door ZOHO. Ruim 170 mensen namen deel aan de wandeling, met alle ruimte om de dialoog aan te gaan met ontwerpers, ontwikkelaars en betrokkenen vanuit de gemeente. De informatie die tijdens de wandeling is opgehaald, is als input meegenomen bij het opstellen van het concept Masterplan. Op 4 november 2020 vond een (digitale) bijeenkomst plaats, die geïnteresseerden de mogelijkheid bood ook specifiekere informatie over onderwerpen uit het Masterplan op te halen. Met circa 20 aanwezigen werden vier verschillende verdiepende gesprekken gevoerd, elk met een eigen thema: plan en proces, een inclusief ZOHO, een klimaatadaptief dakpark en een verbindende openbare ruimte. Omwonenden zijn tevens door de wijkraad op de hoogte gebracht van alle plannen en in de openbare vergaderingen van 14 september en 7 december 2020 is een korte terugkoppeling gegeven over de stand van zaken aan alle geïnteresseerden bewoners van de Agniesebuurt.

In 2021 en verder zijn wederom verschillende bijeenkomsten worden georganiseerd, via een gebalanceerde mix van on- en offline middelen, laagdrempelig en voor alle doelgroepen. Eind oktober 2021 is een avond over het Masterplan georganiseerd welke als basis diende voor het bestemmingsplan.

In 2022 is de ZOHO hub geopend: een plek in de wijk waar de ontwikkelcombinatie werkt aan het project ZOHO, maar vooral een plek waar omwonenden en geïnteresseerden informatie op kunnen halen of bekijken en vragen kunnen stellen aan de projectbetrokkenen. Vanaf maart 2022 wordt daarnaast vier keer per jaar het ZOHO Beraad georganiseerd waarin vertegenwoordigers van verschillende stakeholders deelnemen zoals ondernemers in ZOHO, het ontwikkelconsortium, de gemeente Rotterdam, Havensteder, bewoners uit de omgeving en de Wijkraad. In het beraad komen diverse proces- en planonderdelen, zoals deelonderzoeken van het conceptontwerp-bestemmingsplan, aan bod om input op te halen en op onderdelen zelfs mee te beslissen. De verslagen van deze bijeenkomsten worden via de website ziejeinzoho.nl openbaar gemaakt.

Tevens hebben er individuele gesprekken met omwonenden, ondernemers en Wijkraad plaatsgevonden en is tijdens een informatieavond op 11 oktober 2022 het conceptontwerp-bestemmingsplan van ZOHO gepresenteerd en besproken. De meeste bezoekers van deze informatieavond waren direct omwonenden, enkele potentiële bewoners van ZOHO, ondernemers uit het gebied en een vertegenwoordiger van de Wijkraad. Potentiële bewoners gaven over het algemeen aan het een mooi plan te vinden en willen graag in het gebied wonen. Ze zijn met name benieuwd naar het vervolg en hopen snel meer duidelijkheid te krijgen.
Omwonenden waren kritischer. Bewoners uit de Teilingerstraat uitten hun bezwaren tegen de geplande hoogbouw op de hoek van de Teilingerstraat en de Vijverhofstraat. Dat gaat veel licht wegnemen, zo verwachten zij. Om hen tegemoet te komen is besloten om de hoogte aan de Teilingerstraat te verlagen tot maximaal 47 meter. Om voldoende ruimte voor het beoogde programma te behouden, is de bouwhoogte richting de Zomerhofstraat iets verhoogd, waarmee toch een gebalanceerd totaalplan gerealiseerd kan worden.
Naast de bouwhoogte zijn er diverse planaanpassingen gedaan op andere zorgpunten uit de omgeving. Bijvoorbeeld de entree van de daklozenopvang (de Nico Adriaan Stichting), die in het eerdere ontwerp aan de Teilingerstraat bedacht was, is verplaatst naar de Vijverhofstraat. Ook waren er zorgen over de nieuw toe te voegen horeca in het projectgebied. Om tegemoet te komen aan de wensen vanuit de

omgeving is de horeca categorie van de nieuw toe te voegen horeca teruggebracht van horeca categorie 2 naar horeca categorie 1 om mogelijke overlast voor omwonenden in de late avond en nacht te minimaliseren.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijke bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, wordt het concept bestemmingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke partners.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn van de volgende bestuurlijke partners reacties ontvangen:

- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR):
  VRR heeft aangegeven te kunnen instemmen met de in dit bestemmingsplan voorgestelde maatregelen met betrekking tot externe veiligheid. Zoals toegelicht in paragraaf 6.8 Externe veiligheid, adviseert de VRR bovendien tot omgevingsmaatregelen (toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen voor hulpdiensten), bouwkundige maatregelen (zelfredzaamheid, uitschakelbare ventilatie etc) en organisatorische maatregelen (goede voorlichting over hoe te handelen tijdens een calamiteit). Met de voorgestelde maatregelen zal rekening gehouden worden bij de de verdere vorming en uitvoering van het plan.

- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK):
  HHSK verwacht dat de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling geen nadelige invloed zal hebben op het watersysteem en heeft daarom geen bezwaar tegen de vaststelling van het bestemmingsplan ZOHO. HHSK doet bovendien een drietal aanbevelingen, welke zijn verwerkt in hoofdstuk 5 Water van dit bestemmingsplan.

- Provincie Zuid-Holland (PZH):
  De vooroverlegreactie van PZH heeft betrekking op de onderdelen detailhandel en kantoren.
  In het kader van detailhandel geeft PZH aan dat het plangebied niet is aangewezen als winkelconcentratiegebied en verzoekt om detailhandel uit het plan te schrappen. Op basis hiervan is de omvang van de in dit bestemmingsplan toegestane detailhandel (eerder was maximaal 1.300 m^2 bvo opgenomen, in lijn met de Nota van Uitgangspunten) teruggebracht tot het toestaan van uitsluitend kleinschalige en ondergeschikte detailhandel. Een en ander in lijn met het provinciaal beleid.
  In het kader van kantoren geeft PZH aan dat het plangebied wel is aangemerkt als ontwikkelingslocatie voor kantoren, maar verzoekt om de behoefte aan de toegestane kantoorruimten aan te tonen. In voorliggend bestemmingsplan wordt echter geen nieuwe kantoorruimte toegevoegd, de kantoorfunctie is in de toegestane omvang reeds planologisch toegestaan in het plangebied. De toelichting van dit bestemmingsplan is ter verduidelijking hiervan tekstueel aangevuld (zie paragraaf 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland).

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt, gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Ingekomen zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord. Daarbij wordt aangegeven of en hoe de zienswijze heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Zomerhofkwartier

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Bedrijf	10
Artikel 4	Gemengd	11
Artikel 5	Kantoor	15
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	19
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	21
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorie - 2	23
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**24**
Artikel 10	Antidubbeltelbepaling	24
Artikel 11	Algemene bouwregels	25
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 13	Overige regels	27
Hoofdstuk4	**Overgangs-en slotregels**	**28**
Artikel 14	Overgangsrecht	28
Artikel 15	Slotregel	29
Bijlagen		**31**
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	32
Bijlage 2	Bouwenveloppenkaarten	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Zomerhofkwartier met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01.

1.2 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.

1.3 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Appartementenhotel

Het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen, waaronder zelfvoorzienende (incl. koken) kamers, gericht op gasten voor een verblijf van minimaal 3 nachten tot maximaal een half jaar.

1.5 Archeologisch deskundige

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

1.6 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bedrijven

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

1.9 Beperkt kwetsbare objecten

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

1.10 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01 met de bijbehorende regels en bijlagen die bij de regels zijn gevoegd.

1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bouwaanduidingen

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

1.14 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.

1.15 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 Bouwvlak

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

1.17 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.

1.18 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.

1.19 Cultuur en ontspanning

Voorzieningen ten behoeve van culturele en sportieve activiteiten. Bioscopen en filmhuizen vallen hier niet onder.

1.20 Dakterras

Een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie, ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en).

1.21 Daktuin

Een groenvoorziening op het platte dak van een gebouw, dat in overwegende mate niet voor verharding in aanmerking komt en dat een voor mensen toegankelijk verblijfsgebied vormt.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 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.).

1.25 Gebouw

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

1.26 Gebruiksoppervlakte (g.o.)

Het gebruiksoppervlakte (g.o.) is gelijk aan het Bruto vloeroppervlak (b.v.o.), minus

- gevels en dragende wanden;
- de vloeroppervlakken waarboven de vrije hoogte minder is dan 1,5 meter, met uitzondering van vloeren onder de trappen;
- trapgaten, liftschachten of vide's groter dan 4 m2.

1.27 Geluidsgevoelige 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 geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

1.28 Gemakswinkel

Een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen.

1.29 Gevellijn

Een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht.

1.30 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 belangrijkst is.

1.31 Horeca

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

1.32 Horeca 1 (daghoreca)

Horecainrichtingen die geopend zijn tussen 07.00 uur en 23.00 uur, die al dan niet een terras exploiteren gedurende de openingstijden en die alleen inpandig achtergrondmuziek ten gehore brengen, met uitzondering van: het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.33 Horeca 2 (avondhoreca zonder geluid)

Horecainrichtingen die van zondag t/m donderdag geopend zijn tussen 07.00 uur en 01.00 uur en op vrijdag en zaterdag tussen 07.00 uur en 02.00 uur, die al dan niet een terras exploiteren gedurende de openingstijden en die alleen inpandig achtergrondmuziek mogen produceren, met uitzondering van: het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.34 Horeca 3 (avondhoreca met geluid)

Horecainrichtingen die van zondag t/m donderdag geopend zijn tussen 07.00 uur en 01.00 uur en op vrijdag en zaterdag tussen 07.00 uur en 02.00 uur, die al dan niet een terras exploiteren gedurende de openingstijden en die inpandig meer dan achtergrondmuziek mogen produceren, met uitzondering van: het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.35 Horeca 4 (24 uurs horeca)

Horecainrichtingen die 24 uur per dag open mogen zijn, die al dan niet een terras exploiteren op zondag t/m donderdag tussen 07.00 uur en 01.00 uur en op vrijdag en zaterdag tussen 07.00 uur en 02.00 uur en die inpandig meer dan achtergrondmuziek mogen produceren, met inbegrip van het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.36 Hotel

Het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, gericht op gasten voor een verblijf van maximaal een half jaar.

1.37 Kantoren

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

1.38 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.39 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.

1.40 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.41 Milieudeskundige

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

1.42 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.

1.43 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.44 Peil (straat-)

Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;

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.

1.45 Publieke dienstverlening

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

1.46 Sportvoorzieningen

Gebouwde en/of ongebouwde voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, zoals bijvoorbeeld een sporthal, boulderhal, e.d.

1.47 Straatmeubilair

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

1.48 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.49 Water

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

1.50 Winkelvloeroppervlak (w.v.o.)

Het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is.

1.51 Wet geluidhinder

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

1.52 Wet ruimtelijke ordening

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

1.53 Woonzorgvoorziening

Een voorziening met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 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.

2.3 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, pergola's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 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.

2.5 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een aannemersbedrijf met werkplaats, met maximaal milieucategorie 2;
b. bedrijven in milieucategorie 1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
c. bij bovengenoemde functies behorende erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. bedrijven t/m categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping;
c. kantoren, uitsluitend op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping;
d. een gemakswinkel en bijbehorende functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – gemakswinkel', waarbij het winkelvloeroppervlak uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
e. ondergeschikte detailhandel, uitsluitend op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping;
f. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping;
g. horeca in de categorie 'Horeca 1 (daghoreca)' ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - horeca' en 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2', alsmede horeca in de categorie 'Horeca 2 (avondhoreca zonder geluid)' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2', uitsluitend op de begane grond en 1e verdieping;
h. hotel en/of appartementenhotel;
i. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping;
j. woonzorgvoorziening;
k. sportvoorzieningen, uitsluitend op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping;
l. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping;
m. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van deze bestemming, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - horeca' en 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2';
n. parkeergarages (boven- en/of ondergronds);

met daaraan ondergeschikt:

o. berg- en stallingsruimten;
p. dakterrassen en daktuinen;
q. groen en water;
r. openbaar nutsvoorzieningen;
s. ontsluitingswegen en -paden alsmede verblijfsgebied;
t. kleinschalige voorzieningen voor verkeer en vervoer;
u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. parallel aan de aanduiding 'gevellijn' dient een onderste horizontale laag van een gebouw, tot een hoogte van minimaal 6,5 meter vanaf (straat)peil, gebouwd te worden in de gevellijn;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - overkapte sportvoorziening' is op de begane grondlaag uitsluitend een overkapte sportvoorziening toegestaan, die aan minimaal 1 zijde voor minimaal 50% van het deel dat aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' grenst te openen is.
d. gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat wordt voldaan aan de minimale afstanden, zoals aangeduid op de bouwenveloppenkaarten in Bijlage 2 Bouwenveloppenkaarten bij deze regels;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelden de volgende regels:
    1. een hoogteaccent is toegestaan met een minimale bouwhoogte van 30 meter en een maximale

bouwhoogte van 45 meter, waarbij de diagonaal van het hoogteaccent ten hoogste 40 meter mag bedragen;
2. voor het overige deel is een maximale bouwhoogte van 24 meter toegestaan;

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' gelden de volgende regels:
1. een hoogteaccent is toegestaan met een minimale bouwhoogte van 40 meter en een maximale bouwhoogte van 54 meter, waarbij de diagonaal van het hoogteaccent ten hoogste 40 meter mag bedragen;
2. voor het overige deel is een maximale bouwhoogte van 24 meter toegestaan;

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' gelden de volgende regels:
1. een hoogteaccent is toegestaan met een minimale bouwhoogte van 30 meter en een maximale bouwhoogte van 41 meter, waarbij de diagonaal van het hoogteaccent ten hoogste 40 meter mag bedragen;
2. voor het overige deel is een maximale bouwhoogte van 24 meter toegestaan;

h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' gelden de volgende regels:
1. een hoogteaccent is toegestaan met een minimale bouwhoogte van 40 meter en een maximale bouwhoogte van 47 meter, waarbij de diagonaal van het hoogteaccent ten hoogste 40 meter mag bedragen;
2. voor het overige deel is een maximale bouwhoogte van 24 meter toegestaan;

i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' gelden de volgende regels:
1. een hoogteaccent is toegestaan met een minimale bouwhoogte van 25 meter en een maximale bouwhoogte van 32 meter, waarbij de diagonaal van het hoogteaccent ten hoogste 40 meter mag bedragen;
2. voor het overige deel is een maximale bouwhoogte van 24 meter toegestaan;

j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' geldt dat een gebouw niet is toegestaan;
k. ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - uitkraging' is bebouwing toegestaan vanaf een hoogte van 10 meter;
l. uitstekende delen aan gebouwen, zoals balkons, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en mogen niet dieper zijn dan 2 meter en ten minste 10 meter boven maaiveld;
m. in uitzondering op 4.2.2 onder l, zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' uitstekende delen aan gebouwen toegestaan vanaf een hoogte van 7 meter boven maaiveld, waarbij de uitkraging onverminderd niet dieper dan 2 meter mag zijn;
n. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - tribune' is een tribune toegestaan;
o. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' dient een parkeergarage gerealiseerd te worden alvorens de gronden ingebruik genomen worden ten behoeve van de toegestane functies;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is op het hoogst gelegen dak één specifieke kunstuiting in de vorm van letters toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 10 meter gemeten vanaf de dakrand.

4.2.3 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. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

Woningen, als bedoeld in artikel 4.1 onder a, 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.

4.3.2 Woningen

Woningen, als bedoeld in artikel 4.1 onder a zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het maximum aantal woningen in het plangebied bedraagt 600 woningen, waarbij het totale oppervlakte van de woningen niet meer dan 54.140 m^2 b.v.o. mag bedragen;
b. het gebruiksoppervlakte (g.o.) van de woningen bedraagt minimaal 50 m^2;
c. minimaal 156 woningen zijn groter dan 85 m^2 b.v.o.

4.3.3 Niet-woonfuncties

De functies als bedoeld in artikel 4.1 onder b tot en met k zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. bedrijven en kantoren, als bedoeld in artikel 4.1 onder b en c, zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 10.000 m^2 b.v.o. in totaal binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Kantoor' waarbij geldt dat kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m^2 per vestiging zijn toegestaan;
b. een gemakswinkel, als bedoeld in artikel 4.1 onder d, is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 550 m^2 b.v.o. op de begane grond en eerste verdieping en ten hoogste 395 m^2 w.v.o. op de begane grond;
c. ondergeschikte detailhandel, als bedoeld in artikel 4.1 onder e, 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;
    4. kringloopwinkels;
d. dienstverlening, als bedoeld in artikel 4.1 onder f, is toegestaan met een maximale oppervlakte van 1.000 m^2 b.v.o. in totaal;
e. horeca, als bedoeld in artikel 4.1 onder g, is toegestaan met een maximale oppervlakte van 2.300 m^2 b.v.o. in totaal binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Kantoor', een hotel en/of appartementenhotel daarbij niet inbegrepen;
f. een hotel en/of appartementenhotel met bijbehorende voorzieningen, als bedoeld in artikel 4.1 onder h, is toegestaan met maximaal 4.700 m^2 bvo en maximaal 120 kamers in totaal binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Kantoor';
g. maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in artikel 4.1 onder i, zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 2.000 m^2 b.v.o. in totaal;
h. een woonzorgvoorziening, als bedoeld in artikel 4.1 onder j, is toegestaan met een maximale oppervlakte van 2.600 m^2 b.v.o.;
i. sportvoorzieningen, als bedoeld in artikel 4.1 onder k, zijn toegestaan met een minimale oppervlakte van 1.200 m^2 bvo in totaal binnen de bestemmingen "Gemengd' en 'Kantoor';
j. de functies zoals genoemd in lid 4.3.3 onder sub a t/m g, maar met uitzondering van 1.500 m^2 aan horeca zoals genoemd in lid 4.3.3 onder sub e, mogen gezamenlijk ten hoogste 15.860 m^2 b.v.o. bedragen.

4.3.4 Toegestane bedrijven

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan als bedoeld in 4.2.2 onder j, ten aanzien van het toestaan van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6', mits:

1. de minimale afstand tussen de gevels van gebouwen op maaiveldniveau ten minste 6,40 meter bedraagt;
2. het beoogde bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
3. de bouwhoogte maximaal 23 meter bedraagt;
4. het woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde bouwwerk en omliggende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ontheffing toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.1 en 4.3.4 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.

4.6 Voorwaardelijke verplichting

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:
    1. 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:
    1. 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 5 Kantoor

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. bedrijven t/m categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping;
c. horeca in de categorieën 'Horeca 1 (daghoreca)' en 'Horeca 2 (avondhoreca zonder geluid)' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - horeca', uitsluitend op de begane grond en 1e verdieping;
d. hotel en/of appartementenhotel;
e. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van deze bestemming, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - horeca' en 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2';

met daaraan ondergeschikt:

f. berg- en stallingsruimten;
g. daktuinen;
h. groen en water;
i. openbaar nutsvoorzieningen;
j. ontsluitingswegen en -paden alsmede verblijfsgebied;
k. kleinschalige voorzieningen voor verkeer en vervoer.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. parallel aan de aanduiding 'gevellijn' dienen de onderste horizontale bouwlagen van een gebouw tot een hoogte van minimaal 6,5 meter vanaf (straat)peil, gebouwd te worden in de gevellijn;
c. ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - uitkraging' is bebouwing toegestaan vanaf een hoogte van 10 meter;
d. uitstekende delen, zoals balkons, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en mogen niet dieper zijn dan 2 meter en ten minste 10 meter boven maaiveld.

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 bouwvlak toegestaan;
b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

a. kantoren en bedrijven, als bedoeld in artikel 5.1 onder a en b, zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 10.000 m^2 b.v.o. in totaal binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Kantoor' waarbij geldt dat kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m^2 per vestiging zijn toegestaan;
b. horeca, als bedoeld in artikel 5.1 onder c, is toegestaan met een maximale oppervlakte van 2.300 m^2 b.v.o. in totaal binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Kantoor'.
c. een hotel en/of appartementenhotel met bijbehorende voorzieningen, als bedoeld in artikel 5.1 onder d, is toegestaan met een maximaal oppervlakte van 4.700 m^2 bvo en maximaal 120 kamers in totaal binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Kantoor'.

5.4 Voorwaardelijke verplichting

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:
    1. 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:
    1. 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, cultuur en ontspanning, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen en parkeergarages;
c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
d. bouwwerken voor openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
e. geluidswerende voorzieningen;
f. sportvoorzieningen;
g. cultuur en ontspanning;
h. uitstekende delen aan gebouwen, balkons en galerijen niet inbegrepen, die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
i. brugverbinding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - brugverbinding';
j. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming, uitsluitend grenzend aan de op de verbeelding aangegeven functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd – horeca', 'specifieke vorm van gemengd – horeca 2' en/of 'specifieke vorm van kantoor – horeca';
k. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m^3, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m^3, zijn toegestaan, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen eveneens zijn toegestaan;
b. een brugverbinding als bedoeld in lid 6.1 onder i is toegestaan, waarbij sprake dient te zijn van een onderdoorgang met een hoogte van ten minste 5 meter.

6.2.2 Medebestemming

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 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.

6.4 Voorwaardelijke verplichting

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

a. voor activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer:
    1. 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:
   1. 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 1

7.1 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.

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 een 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 (omgevingsvergunning) 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 1,0 meter beneden maaiveld, ongeacht de terreinoppervlakte van de ingreep.

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

a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
b. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en/of bomen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, 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 bedoelde activiteiten 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 een rapport aan burgemeester en wethouders heeft voorgelegd 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 2

8.1 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.

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 een 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 werken, 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 (omgevingsvergunning) 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 dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld die tevens een terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan.

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

a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
b. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en/of bomen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, 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 bedoelde activiteiten 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 een rapport aan burgemeester en wethouders heeft voorgelegd 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 - 2

9.1 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.

9.2 Bouwregels

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

a. voor de als 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' bestemde gronden, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een kap, voor zover deze kap vanaf de straatzijde zichtbaar is, bij herbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw).

9.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.3.1 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.

9.3.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 9.3.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

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

9.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

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

9.3.4 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 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Maximum bouwhoogte

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

11.2 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.

11.3 Dakterrassen en daktuinen

Indien de maximum bouwhoogte van een gebouw is bereikt, dan is ten behoeve van het realiseren van een daktuin voor de daktoegang op het dak een gebouwde voorziening toegestaan, met een hoogte van maximaal 4 meter. De hoogte van het hekwerk op dakterrassen en daktuinen mag maximaal 1,2 meter bedragen, tenzij het hekwerk ten gevolge van de optredende geluidbelasting en het volgens het Bouwbesluit moeten realiseren van een geluidluwe buitenruimte hoger dan 1,2 meter moet zijn. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

11.4 Overschrijding maximale bouwhoogte voor ondergeschikte bouwdelen

De maximum bouwhoogte van een gebouw mag overschreden worden ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, gevelonderhoudsinstallatie, glazenwas installatie, constructies ten behoeve van zonnepanelen, e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedraagt.

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 maximale bouwhoogte voor gebouwen en afgezien van de omvang van de toegestane functies als bedoeld in artikel 4.3 en 5.3 - afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 5 % van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, bezonning, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

12.2 Afwijking toegestane bouwhoogte

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, gevelonderhoudsinstallatie, glazenwas installatie, constructies ten behoeve van zonnepanelen, 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.

12.3 Afwijking locaties horeca

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van gebruik van de gronden ten behoeve van horeca, anders dan aangeduid op de verbeelding met 'specifieke vorm van gemengd - horeca' en 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2' als bedoeld in artikel 4.1 lid g en 'specifieke vorm van kantoor - horeca' als bedoeld in artikel 5.1 lid c. Horeca kan op andere locaties worden toegestaan indien uit een akoestisch onderzoek volgt dat ter plaatse van bestaande en geprojecteerde woningen - rekening houdend met stemgeluid - voldaan wordt aan de van toepassing zijnde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer dan wel de van toepassing zijnde maatwerkvoorschriften.

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 voor 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.

14.2 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.

14.3 Overgangsrecht gebruik

14.3.1 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.

14.3.2 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.

14.3.3 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.

14.3.4 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 "Zomerhofkwartier", gemeente Rotterdam.

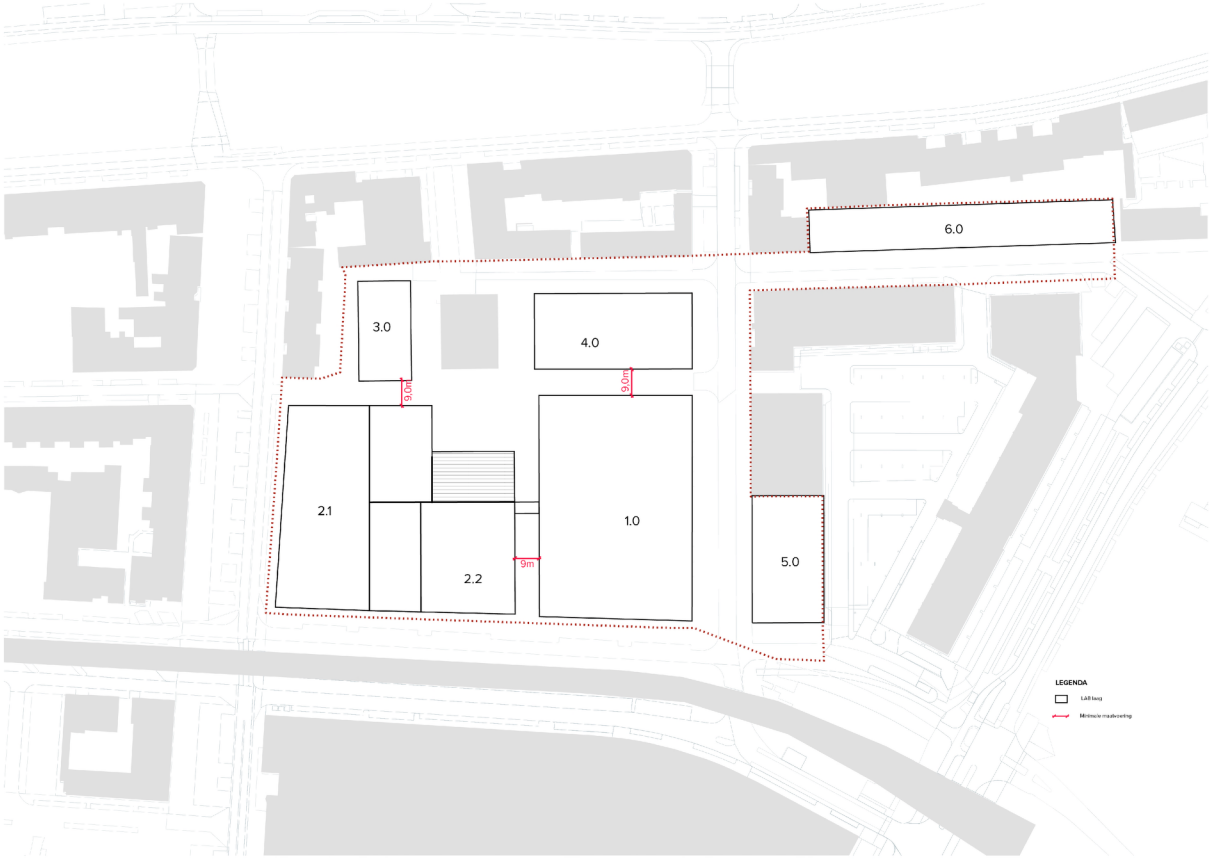
Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

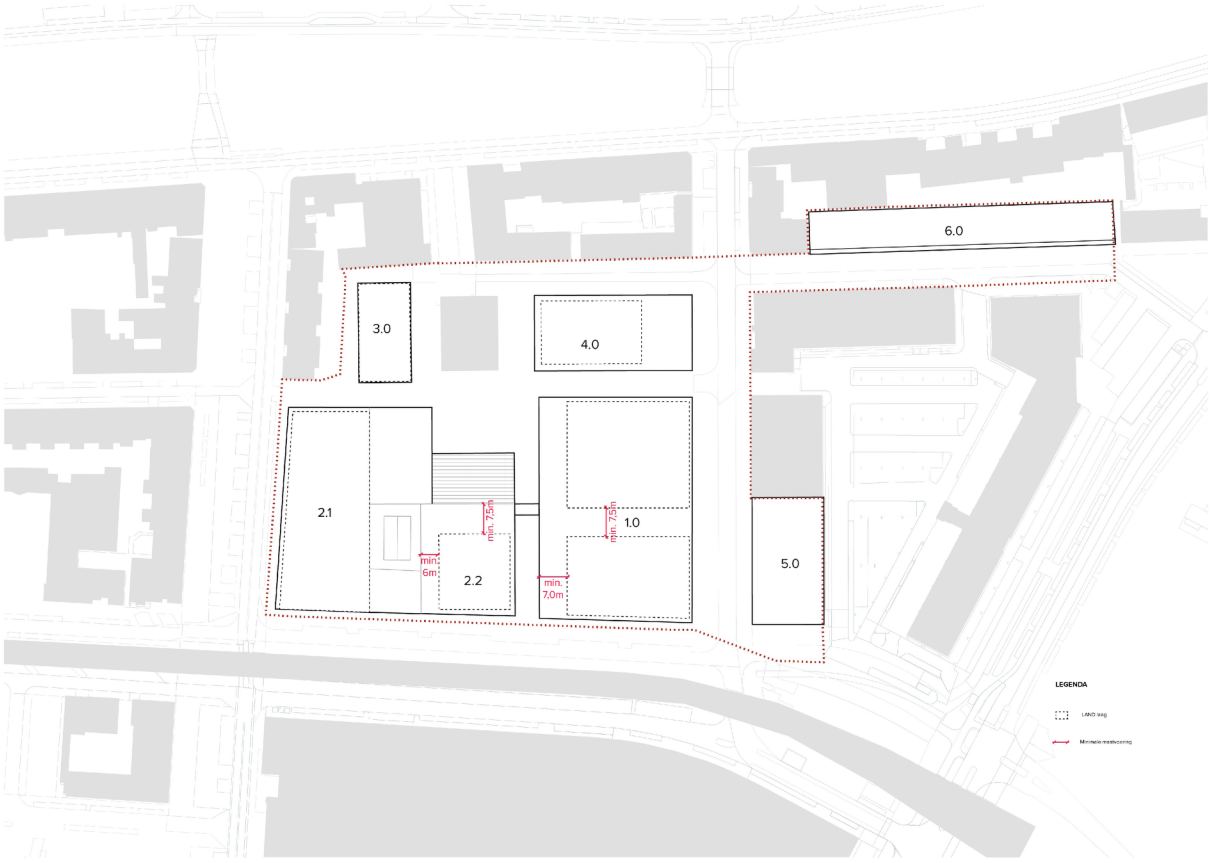
SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	aangepast plannmer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	10, 11	-												
15	10, 11	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0		Zuivelproducten fabrieken:										
1552	1052	2	a	- consumptie-ijsfabrieken: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 30.000 ton / jaar	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1		- verdampingscapaciteit < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	0		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	a	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 15.000 ton / jaar	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1586	1083	0		Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1589.2	1089	0		Soep- en soeparomafabrieken:										
1592	110102	0		Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	-												
18	14	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141			Vervaardiging van kleding en kledingtoebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		-												
20	16	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0		Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902			Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-												
22	58	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A		Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B		Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813			Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814			Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182			Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-												
24	20	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0		Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	2		- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-												
26	23	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	232, 234	0		Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	a	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW en productiecapaciteit < 100 ton / dag	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-												
30	26, 28, 33	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A		Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-												
31	26, 27, 33	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293			Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-												
33	26, 32, 33	-		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	-												
36	31	-		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd										
361	9524	2		Meubelstoffeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321			Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322			Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991			Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-												
40	35	-		PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1		- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0		Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3		- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4		- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2		- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-												
41	36	-		WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1		- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-		BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3		- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-												
50	45, 47	-		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B		Autobekledierijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205			Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453			Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
51	46	-												
51	46	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5122	4622			Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634			Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635			Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733			Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5153	4673	0		Grth in hout en bouwmaterialen:										

SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	aangepast plannen		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5153	4673	2		- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4		zand en grind:										
5153.4	46735	6		- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2		- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752			Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676			Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
519	466, 469			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-												
52	47	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-												
55	55	-		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5551	5629			Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562			Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-												
60	49	-		VERVOER OVER LAND										
6022	493			Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495			Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-												
63	52	-		DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B		Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	a	Autoparkeerterreinen, parkeergarages, met een oppervlakte van 100 ha of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m3 of meer	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	64	-												
64	53	-		POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532			Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A		Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0		zendinstallaties:										
642	61	B2		- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3		- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-												
71	77	-		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711			Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772			Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-												
72	62	-		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A		Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B		Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203			Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992			Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
90	37, 38, 39	-												
90	37, 38, 39	-		MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0		RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B		rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0		Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	a	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
93	93	-												
93	96	-		OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012			Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A		Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B		Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602			Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B		Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

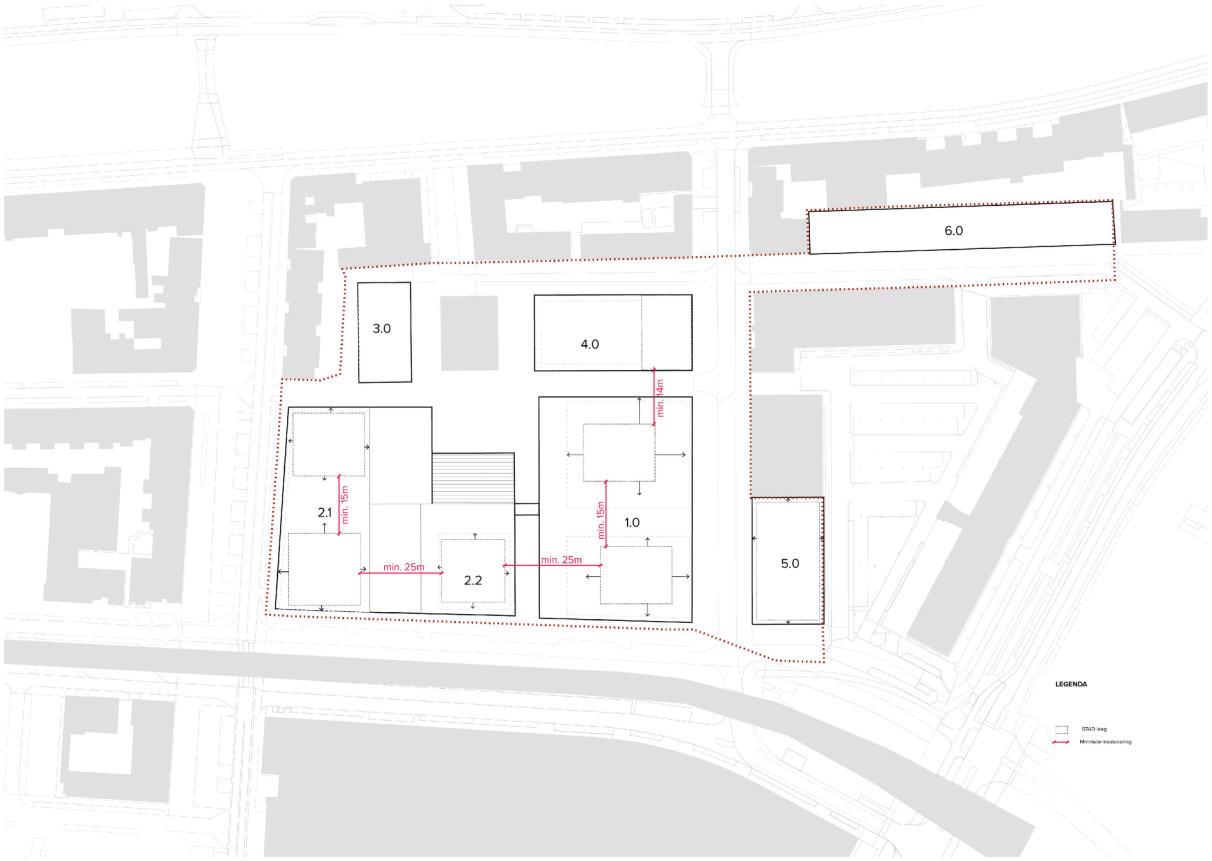
Bijlage 2 Bouwenveloppenkaarten



***BouwenveloppenkaartLAB-laag**: de minimale maatvoeringen die dienen te worden aangehouden tussen de gebouwdelen ter plaatse van de laag zijn met rode lijnen weergegeven*



***BouwenveloppenkaartLAND-laag**: de minimale maatvoeringen die dienen te worden aangehouden tussen de gebouwdelen ter plaatse van de laag zijn met rode lijnen weergegeven*



***Bouwenveloppenkaart STAD-laag**: de minimale maatvoeringen die dienen te worden aangehouden tussen de hoogteaccenten ter plaatse van de laag zijn met rode lijnen weergegeven*



LEGENDA

Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

- B — Bedrijf
- GD — Gemengd
- K — Kantoor
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

- WR-A1 — Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-C2 — Waarde - Cultuurhistorie 2

Functieaanduidingen

- (pg) — parkeergarage
- (sgd-gw) — specifieke vorm van gemengd - gemakswinkel
- (sgd-h) — specifieke vorm van gemengd - horeca
- (sgd-h2) — specifieke vorm van gemengd - horeca 2
- (sgd-t) — specifieke vorm van gemengd - tribune
- (sgd-osv) — specifieke vorm van gemengd - overkapte sportvoorziening
- (sk-h) — specifieke vorm van kantoor - horeca
- (sv-br) — specifieke vorm van verkeer - brugverbinding

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-uk] — specifieke bouwaanduiding - uitkraging
- [sba-1] — specifieke bouwaanduiding - 1
- [sba-2] — specifieke bouwaanduiding - 2
- [sba-3] — specifieke bouwaanduiding - 3
- [sba-4] — specifieke bouwaanduiding - 4
- [sba-5] — specifieke bouwaanduiding - 5
- [sba-6] — specifieke bouwaanduiding - 6

Maatvoeringen

24 — maximum bouwhoogte (m)

Figuren

gevellijn

Verklaringen

ondergrond

MEES RUIMTE & MILIEU
in samenwerking met

project:
BESTEMMINGSPLAN ZOMERHOFKWARTIER

Gemeente Rotterdam

onderdeel
verbeelding

projectnummer:
20MEERM012

status
ontwerp

identificatienummer:
NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01

opdrachtgever:
MEES

bladnummer:
1 van 1

SCHAAL : 1 : 1 000
FORMAAT : A3

datum : 24 augustus 2023
bestandsnaam : 20MEERM012-027

RUIMTE LOKET NL
Ruimteloket, data in kaart
Linker Rottekade 292 | 3034 CV Rotterdam
085 016 38 74 | info@ruimteloket.nl
www.ruimteloket.nl