Kern en Plassen

Bestemmingsplan

Opgesteld door:

16 decemberStadsontwikkeling
Bouw- en Woningtoezicht, Bureau Bestemmingsplannen

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

datum: 16 december 2022

Vastgesteld d.d.: 15 december 2022

Inhoudsopgave

Toelichting		**7**
Hoofdstuk1	**Inleiding**	**7**
1.1	Samenvatting	7
1.2	Aanleiding	7
1.3	Ligging en begrenzing	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5	Gekozen planopzet	9
1.6	Leeswijzer toelichting	9
Hoofdstuk2	**Beleid**	**10**
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk3	**Beschrijving van het plangebied**	**29**
3.1	Archeologie	29
3.2	Huidige ruimtelijke structuur	30
3.3	Huidig gebruik	33
3.4	Stadsgezichten en Monumenten	36
Hoofdstuk4	**Planbeschrijving**	**40**
4.1	Opzet van het plan	40
4.2	De verschillen tussen het oude en het nieuwe plan	40
4.3	Ontwikkelingen	44
4.4	Niet of onvoldoende concrete ontwikkelingen	49
4.5	Juridische planbeschrijving	49
Hoofdstuk5	**Water**	**62**
5.1	Beleidskader	62
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	62
5.3	Huidige watersysteem	63
5.4	De wateropgave	65
Hoofdstuk6	**Milieu**	**67**
6.1	Inleiding	67
6.2	Milieu effectrapportage	67
6.3	Milieuzonering	69
6.4	Geluid	71
6.5	Luchtkwaliteit	78

6.6 Bodem 79
6.7 Externe veiligheid 80
6.8 Natuur 82
Hoofdstuk7 Financiële uitvoerbaarheid 84
Hoofdstuk8 Handhaving 85
8.1 Recreatiewoningen op eilanden in Bergse Achterplas 85
8.2 Overkappingen / botenhuizen 86
8.3 Aanlegsteigers 87
Hoofdstuk9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 89
9.1 GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM 89
9.2 VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond 89
9.3 DCMR, Milieudienst Rijnmond 90
9.4 LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland 90
9.5 Participatie en informatie 91
Regels 93
Hoofdstuk1 INLEIDENDEREGELS 94
Artikel 1 Begrippen 94
Artikel 2 wijze van meten 102
Hoofdstuk2 BESTEMMINGSREGELS 103
Artikel 3 Bedrijf - 2 103
Artikel 4 Bedrijf - Molen 104
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening 105
Artikel 6 Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij 106
Artikel 7 Cultuur en ontspanning - Speeltuin 107
Artikel 8 Detailhandel 109
Artikel 9 Gemengd - 1 111
Artikel 10 Gemengd - 2 113
Artikel 11 Gemengd - 3 115
Artikel 12 Groen 116
Artikel 13 Horeca 117
Artikel 14 Kantoor 118
Artikel 15 Maatschappelijk - 1 119
Artikel 16 Maatschappelijk - 2 120
Artikel 17 Maatschappelijk - Begraafplaats 121
Artikel 18 Natuur 122
Artikel 19 Recreatie 123
Artikel 20 Recreatie - 1 124
Artikel 21 Recreatie - 2 126

Artikel 22 Recreatie - Jacht- en passantenhaven 128
Artikel 23 Recreatie - Nutstuin 129
Artikel 24 Sport - Tennisbaan 130
Artikel 25 Sport - Zwembad 131
Artikel 26 Tuin 132
Artikel 27 Tuin - 1 135
Artikel 28 Verkeer - Erf 136
Artikel 29 Verkeer - Garagebox 137
Artikel 30 Verkeer - Parkeergarage 138
Artikel 31 Verkeer - Verblijfsgebied 139
Artikel 32 Verkeer - Wegverkeer 140
Artikel 33 Water - 1 141
Artikel 34 Water - 2 142
Artikel 35 Wonen 143
Artikel 36 Wonen - Bijzonder woongebouw 145
Artikel 37 Woongebied 146
Artikel 38 Leiding - Water 150
Artikel 39 Waarde - Archeologie 1 152
Artikel 40 Waarde - Archeologie 2 154
Artikel 41 Waarde - Archeologie 3 156
Artikel 42 Waarde - Archeologie 4 158
Artikel 43 Waarde - Cultuurhistorie 1 160
Artikel 44 Waarde - Cultuurhistorie 2 161
Artikel 45 Waterstaat - Waterkering 162
Artikel 46 Waterstaat - Waterstaatkundige functie 163

Hoofdstuk3 ALGEMENEREGELS 164

Artikel 47 Algemene aanduidingsregels 164
Artikel 48 Anti-dubbeltelregel 166
Artikel 49 Algemene bouwregels 167
Artikel 50 Algemene gebruiksregels 169
Artikel 51 Algemene afwijkingsregels 170
Artikel 52 Overige regels 171

Hoofdstuk4 OVERGANGS-EN SLOTREGELS 172

Artikel 53 Overgangsrecht 172
Artikel 54 Slotregel 173

Bijlagen

Bijlage 1 Afbeelding Archeologie

Bijlage 2	**m.e.r.-beoordelingsbesluit**
Bijlage 3	**Watertoets Kern en Plassen**
Bijlage 4	**Onderzoek geluid**
Bijlage 5	**Notitie Luchtkwaliteit NIBM 20200921**
Bijlage 6	**Externe veiligheid en verantwoording groepsrisico**
Bijlage 7	**Voortoets Natura 2000**
Bijlage 8	**Onderzoek Flora en Fauna**

Bijlagen

Bijlage 1	**Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten**
Bijlage 2	**Lijst bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1 en 2**
Bijlage 3	**Perceelindeling Recreatie - 1 (2009)**
Bijlage 4	**Oppervlak Recreatie - 1**
Bijlage 5	**Oppervlak Recreatie - 2**
Bijlage 6	**Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria**
Bijlage 7	**Toetsingsvlakken communicatieapparatuur**
Bijlage 8	**Toetsingsvlakken navigatieapparatuur**
Bijlage 9	**Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Samenvatting

De gemeente maakt een bestemmingsplan voor de kern en de plassen van Hillegersberg-Schiebroek. Een nieuw bestemmingsplan is nodig, omdat het plan uit 2009/2012 niet meer actueel is en niet aan de wettelijke digitale standaard voldoet. Het nieuwe plan geeft de kaders voor de ruimtelijke situatie en de ontwikkelingen. Het bestemmingsplan uit 2009/2012 dient als basis voor het nieuwe plan en ontwikkelingen die voldoende concreet zijn, zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Zo zorgt het nieuwe bestemmingsplan voor een kleiner winkelgebied waar de voormalige winkels kunnen veranderen naar bijvoorbeeld bedrijfsruimten of woningen. In het winkelgebied is wat extra horeca toegestaan. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden krijgen een extra bescherming om de samenhangende groenstructuren te beschermen of een drempel op te werpen tegen sloop van beeldbepalende panden.

Het nieuwe bestemmingsplan moet ook meer duidelijk aangeven welke bouwmogelijkheden er wel en niet zijn rond bijvoorbeeld botenhuizen, aanlegsteigers en recreatiewoningen en de relatie aangeven met vergunningvrij bouwen.

1.2 Aanleiding

De nu geldende bestemmingsplannen zijn niet meer actueel. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het Meerjarenprogramma ter actualisering van bestemmingsplannen.

1.3 Ligging en begrenzing

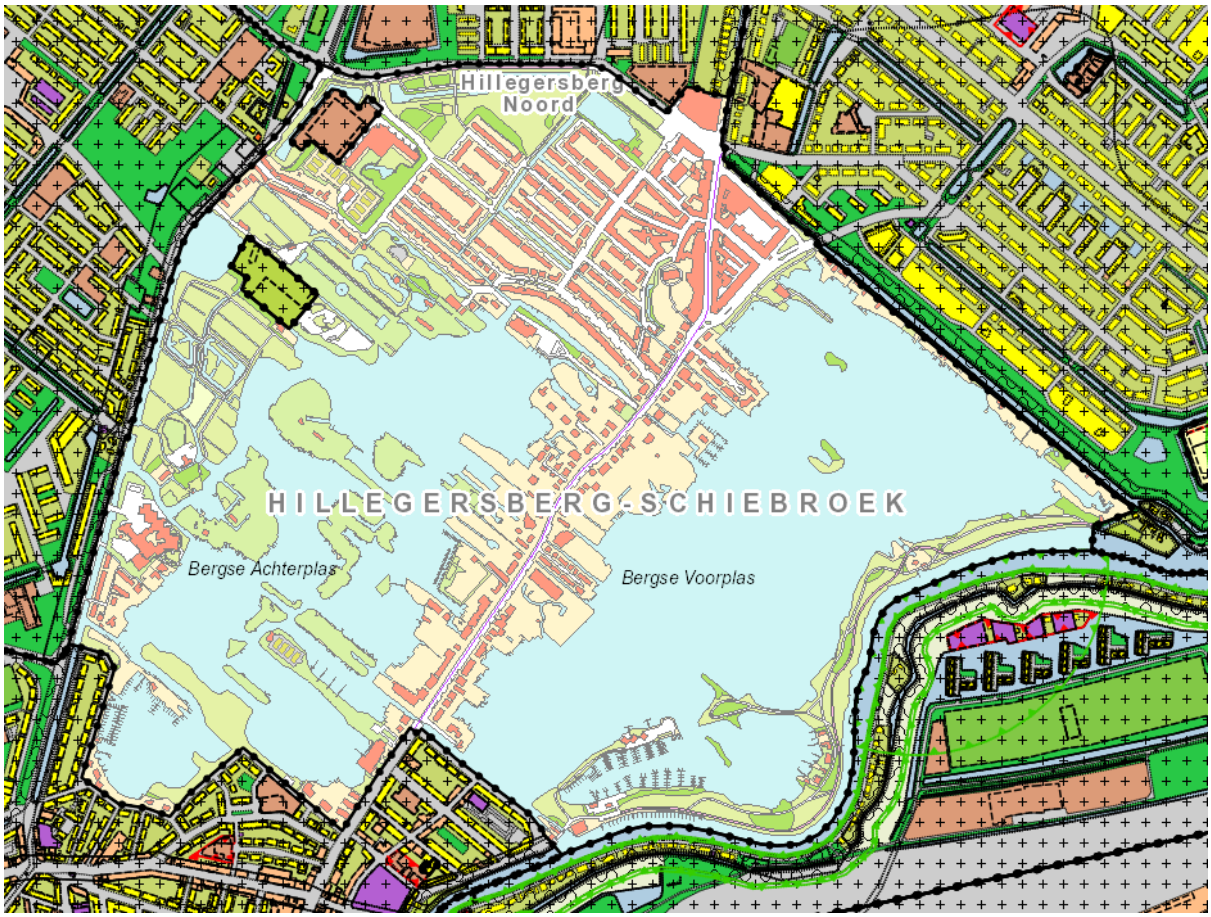
Het plangebied draagt de naam Kern en Plassen en ligt midden in Hillegersberg-Schiebroek. Het gebied omvat het winkelgebied Hillegersberg, de Bergse Achterplas, de Bergse Voorplas, het bebouwingslint Straatweg en de woonwijk Oud Hillegersberg.

Het plangebied ligt ruwweg tussen de Ringdijk, Argonautenweg, Strekkade, Rotte en Kleiwegkwartier.

Het plangebied sluit aan op de naastgelegen bestemmingsplannen Schiebroek, Honderdentienmorgen, Molenlaankwartier en Lage Limiet, Terbregge, Kleiwegkwartier.

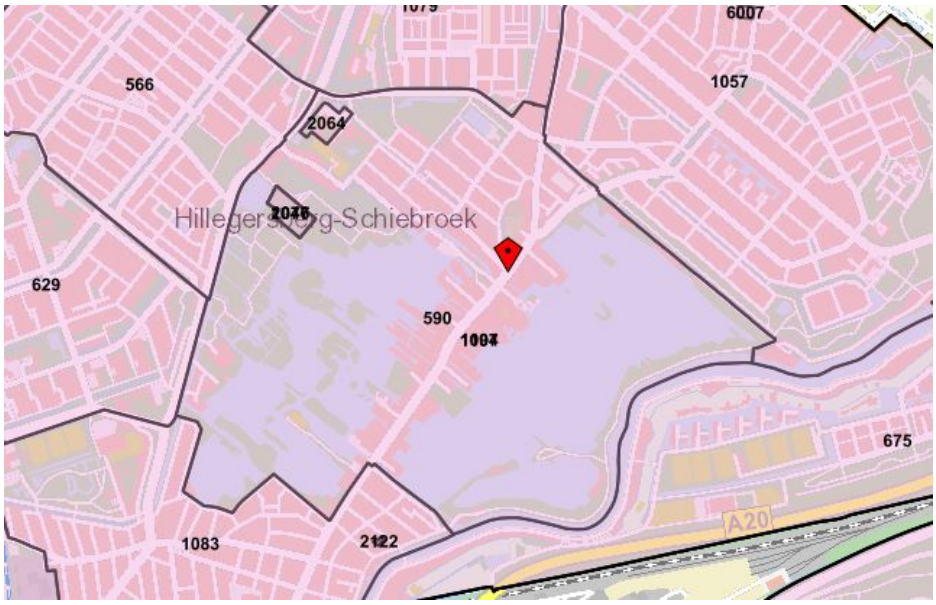
Het projectbestemmingsplan 'Overdekte speelvoorziening Plaswijckpark (nr 2046)' wordt meegenomen in het nieuwe plan, zodat voor het hele recreatiepark een eenduidige regeling gemaakt kan worden.

Het projectbestemmingsplan 'KOZ Aleyda van Raephorstlaan (nr 2064)' wordt volledig omsloten door het nieuwe bestemmingsplan. Dit projectbestemmingsplan uit 2013 is nog voldoende actueel en maakt geen onderdeel uit van het nieuwe plan.



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

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



In het gebied van het nieuwe bestemmingsplan geldt het bestemmingsplan:

0590 Kern en Plassen

	vastgesteld 17-09-2009, Reparatie vastgesteld 20-12-2012		onherroepelijk 16-03-2013.
2046	**Overdekte speelvoorziening Plaswijckpark**		
	vastgesteld 13-12-2011		onherroepelijk 03-02-2012

alsmede de Parapluherzieningen:

1077	**Terrassen**	vastgesteld 11-11-2014	onherroepelijk 25-04-2015;
1097	**Parkeernorming Rotterdam**	vastgesteld 14-12-2017	onherroepelijk 31-03-2018;
1104	**Biologische Veiligheid**	vastgesteld 14-06-2018	onherroepelijk 18-08-2018;
1137	**Evenementen**	vastgesteld 03-02-2022	onherroepelijk pm.

1.5 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan vervangt het in 2009/2012 vastgestelde bestemmingsplan Kern en Plassen en het in 2011 vastgestelde projectbestemmingsplan voor de overdekte speelvoorziening. Het nieuwe bestemmingsplan is in grote lijnen gelijk aan het oude plan, maar dan zonder een deel waarvoor in de tussentijd een projectbestemmingsplan is vastgesteld.

Tevens vervangt dit plan de drie parapluherzieningen. Daarmee is dit plan geen kopie van het vorige plan. Bepaalde zaken worden op een iets andere manier geregeld en op bepaalde locaties worden de mogelijkheden verruimd of juist beperkt aan de hand van koerswijzingen op uiteenlopende beleidsvelden, waaronder de parapluherzieningen.

1.6 Leeswijzer toelichting

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in het tweede hoofdstuk een beschrijving van het geldende beleidskader dat als randvoorwaarden is meegenomen bij het opstellen van dit bestemmingsplan. In het derde hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven en in het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Voorts wordt in het vijfde hoofdstuk ingegaan op het aspect water en in hoofdstuk zes volgt een toelichting op milieuaspecten. In hoofdstuk zeven wordt uitleg gegeven over de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan en in het achtste hoofdstuk wordt het aspect handhaving behandeld. In het negende hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken met daarbij aandacht voor de reacties uit het wettelijk vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Algemeen

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

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vastgesteld op 11 september 2020

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland voorlopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

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

De komende jaren werkt de Rijksdienst aan drie programmalijnen:

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

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 5 juni 2014

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

2.1.3.1 Relevant beleid voor het plangebied

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

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

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

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

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

2.1.4.1 Toetsing

Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkeling mogelijk: de transformatie van gebouwen en delen van gebouwen tot maximaal circa 221 extra woningen.

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

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Deze kaders zijn vastgesteld door provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 en zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, onderdeel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen staan operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Het Omgevingsbeleid krijgt vorm via een opgave gerichte aanpak. Vanuit maatschappelijke opgaven wordt er, samen met belanghebbenden, bepaald welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden toegepast. Op deze wijze wordt er een uitnodigend perspectief geboden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

De ambities geven vorm aan de volgende provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit':

1. Landschap en cultuurhistorie
   Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische

waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.
2. Gezondheid en veiligheid
   Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder
3. Natuur en recreatie
   Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren.
4. Ruimte en verstedelijking
   Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.
5. Wonen
   Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.
6. Bodem en ondergrond
   Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.
7. Cultuurparticipatie en bibliotheken
   Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.
8. Klimaatadaptatie
   Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen.
9. Zoetwater en drinkwater
   Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater.
10. Bereikbaarheid
    Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders.
11. Regionale economie
    Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie.
12. Energievoorziening
    Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende artikelen relevant:

- molenbioto(o)p(en
- regionale waterkeringen
- archeologie en Romeinse limes

Als antwoord op de overige vragen gesteld in het e-formulier van de Provincie Zuid-Holland:

- Er wordt geen gebruikt gemaakt van een ontheffing van de provincie
- Er is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Het plan bevat ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van transformatiemogelijkheden naar woningen.
- De ontwikkelingen liggen in bestaand stadsgebied.
- Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats binnen beschermingscategorie 1.
- Er is sprake van inpassen.
- De ruimtelijke kwaliteit blijft per saldo gelijk.
- Aanvullende ruimtelijke maatregelen worden niet getroffen.
- Er is geen beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in het plan.
- Door de ruimtelijke ontwikkeling worden de wezenlijke kenmerken en waarden niet significant aangetast van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad of karakteristieke landschapselementen.
- Het groepsrisico (rond inrichtingen, buisleidingen, transportassen en luchthavenactiviteiten) neemt niet toe als gevolg van een stedelijke ontwikkeling, waarbij de berekende waarde voor het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt.

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciaal omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019

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

Afdeling 6.2 heeft betrekking op Bestemmingsplannen Bestaand en Nieuw.

Ladder voor duurzame verstedelijking:

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

De provincie verwijst naar artikel 3.1.6 van het Bro.

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Een bestemmingsplan gericht op stedelijke ontwikkeling moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

2.2.3 Toetsing provinciaal beleid

De transformatie van gebouwen en delen van gebouwen die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat hier om transformatie van bedrijfsruimte, winkelruimte of kantoorruimte tot circa 221 extra woningen. Toetsing van de beoogde herontwikkeling aan de Ladder leidt tot de hierna beschreven conclusie.

Woningbouw

De regiogemeenten hebben de woonvisie "Dat spreken we af! - Woningmarktstrategie Regio Rotterdam 2014-2020" (vastgesteld op 12 februari 2014 door de stadsregio Rotterdam) opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. Deze Woonvisie is als regionale woonvisie te beschouwen en in april 2014 aanvaard door de provincie. Plannen die overeenstemmen met de nota "Dat spreken we af" voldoen op

basis van de Omgevingsverordening aan het onderdeel verantwoording van de behoefte en regionale afstemming daarvan voor wonen uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

2.3 Gemeentelijk beleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden het zogenoemde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen.
Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden of een omgevingsvergunningprocedure voor doorlopen worden, door een initiatiefnemer.

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

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

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

2.3.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

<u>Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door</u>:

- 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.

<u>Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:</u>

- 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.

<u>De basis op orde houden door:</u>

- het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
- betaalbaarheidproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;

- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

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

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

2.3.4 Gebiedsplan Hillegersberg-Schiebroek 2014-2018,DorpsWonen in een Wereldstad

Vastgesteld 15 juli 2014 door de gebiedscommissie Hillegersberg-Schiebroek

Het plangebied komt voor een belangrijk deel overeen met Oud Hillegersberg als onderdeel van Hillegersberg-Noord. Het is een water- en lommerrijke wijk inclusief de beeldbepalende Bergse Voor- en Achterplas. Aan de oostzijde vormt de rivier de Rotte een natuurlijke grens. Langs de Straatweg staan enkele fraaie historische panden, monumentale herenhuizen en villa's. Dit draagt bij aan het landelijke en dorpse karakter van het gebied. Er staan echter ook lage flats, afgewisseld met eengezinswoningen en nieuwbouw. Er is veel ruimte voor water en groen. Voor Oud Hillegersberg geldt de Behoud-DIN.

De oude dorpskern van Oud Hillegersberg vormt een mooie enclave in het groen en wordt als zodanig gekoesterd. De relatie tussen de bebouwing en de hoofdgroenstructuur is erg sterk. Het water van de rivier en het groen van de achtergelegen weiden heeft een direct effect op de woonkwaliteit en de groene beleving. Daarnaast is het groen van de grotere kavels van belang voor het karakter. Naar aanleiding van een 'Burgerinitiatief' heeft de gemeenteraad op 12 juni 2008 unaniem besloten om de oude kern van

Hillegersberg en de aangrenzende Voor- en Achterplas als beschermd stadsgezicht aan te laten wijzen door het Rijk. (Zie verder 3.4 Stadsgezichten en Monumenten.)

Oud Hillegersberg is het oudste deel van Hillegersberg Noord en heeft een dorpsachtige sfeer. Het winkelcentrum biedt een fraai uitzicht op de Bergse Voorplas en geniet goede naamsbekendheid in Rotterdam en omstreken. De oude dorpskern rond de Hillegondakerk is nog goed herkenbaar. Kenmerkend zijn goed onderhouden jaren '20/'30 woningen, rustige straten, ingekapseld in een groene omgeving.

Voor de behoud DIN is de uitdaging is om het bijzondere en aantrekkelijke karakter op peil te houden. Dit in het belang van de eigen inwoners en van de Rotterdammers. Bereikbaar exclusief blijven betekent met durf en visie bovengemiddeld investeren en uiteindelijk als stad voordeel hebben van de opbrengst van die investering. De gebiedscommissie heeft de (o.a.) voor Oud Hillegersberg de ambitie goed en hoogwaardig wonen gesteld. Het bestemmingsplangebied (e.a. wijken) zijn in 2030 rustige woonwijken waar mensen met midden- en vooral hogere inkomens graag wonen, met internationale voorzieningen (ten behoeve van expats) in een groene, waterrijke omgeving en met veel mogelijkheden voor extensieve recreatie.

Van de doelen in het gebiedsplan is voor het bestemmingsplan van belang dat de kwaliteitsdragers zoals de Rotte, singels, plassen en parken blijven behouden en worden verstevigd. Tevens de doelen gericht op een vitale lokale economie en voorzieningen. De lokale economie die gericht is op de talrijke zzp'ers, de evenementen en op het versterken van een vitaal winkelgebied in Oud Hillegersberg.

2.3.5 Welstandsnota Rotterdam 2012

Vastgesteld op 11 oktober 2012 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Rotterdamse welstandsnota bestaat uit twee delen. Het eerste bevat het welstandsbeleid en -criteria. In het tweede deel staan beschrijving ruimtelijke karakteristieken van de verschillende Rotterdamse gebieden.

Een stad als Rotterdam moet haar aantrekkelijkheid blijven vergroten voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Met de welstandsnota werd het belang van ruimtelijke kwaliteit onderschreven. Het welstandsbeleid is één van de instrumenten om op deze kwaliteit te sturen. Daarnaast zou de gemeente zonder welstandsbeleid geen invloed hebben op de manier van bouwen. Niet bij nieuwbouw, niet bij transformatie, niet bij reclames. Ook zouden excessen niet meer bestraft kunnen worden zonder welstandsbeleid.

Kern en Plassen is getypeerd als bijzonder gebied

Het gebiedstype is een abstractie, gebaseerd op de kenmerken van alle gebieden die tot het type behoren. Een aantal plekspecifieke nuances verdwijnt dus. Vandaar dat voor gebieden, die vanwege hun unieke karakter of kwaliteit in aanmerking komen voor het niveau 'bijzondere welstand', aanvullende beschrijvingen en specifieker welstandsbeleid zijn geformuleerd.

Het gebied Kern en Plassen omvat de Bergse Voor- en Achterplas en het gebied rond de dorpskern van Hillegersberg. De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied is zichtbaar aanwezig in de vorm van bebouwing, de veenplassen, kleine niveauverschillen, enkele agrarische verkavelingsstructuren en het landschappelijke karakter van het groen. De diversiteit aan typen gebieden en de variatie aan bouwperioden zorgen voor grote verschillen in verschijningsvorm van straten, bouwblokken en gebouwen. De vele aanwezige natuurwaarden zijn karakteristiek voor het plangebied.

Voor het gebied Kern en Plassen is in 2009 door de gemeenteraad een conserverend bestemmingsplan vastgesteld met voor een aantal ontwikkelingslocaties een wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan worden ruimtelijke kenmerken van het gebied vastgelegd. Naast het bestemmingsplan is door de voormalige deelgemeente het Beeldkwaliteitplan Kern en Plassen vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is als onderlegger gebruikt voor de gebiedsuitwerking en de criteria vermeld in de Welstandsnota Rotterdam.

Het beeldkwaliteitplan geeft aan dat extra bebouwing langs de Strekkade ongewenst is en dat langs de Straatweg de toepassing van de bebouwingstypologieën van de 'dwarsstraat' en de 'teruggelegde villa' in principe ongewenst is. Ook staat er aangegeven dat langs de oevers van de Bergse Achterplas

hekwerken, oeverbeschoeiing en andere bouwwerken niet zijn toegestaan. Het gebied Kern en Plassen heeft het bijzondere welstandsniveau; de koers is behoud van en respect voor het bestaande. Een restauratieve aanpak van straatgevels (en indien van toepassing zij- en achtergevels) en kap is het uitgangspunt; de oorspronkelijke gevelelementen moeten daarbij worden gehandhaafd of zo nodig hersteld met authentieke materialen. Nieuwbouw zal moeten inspelen op de karakteristieken van het bestaande. De ruimtelijke kwaliteit wordt verankerd in een aantal documenten naast de welstandsnota, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

1. Straatweg
2. Ringdijk
3. Plaswijcklaan
4. Centrum dorps
5. Centrum stads
6. Berglust
7. Bergse Voorplas
8. Bergse Achterplas
9. Argonautenpark / Argonautenweg

Historische linten en kernen
Tuindorpen
Stempel- en strokenbouw
Stedelijke groengebieden

Straatweg (deelgebied 1)
De Straatweg maakt onderdeel uit van de route Straatweg-Grindweg en was van oorsprong een agrarische lintbebouwing die nog steeds in een proces van transformatie verkeert. Die transformatie heeft geleid tot kenmerkend verschillende onderdelen, waardoor er nog wel sprake is van één route, maar een route met de nodige profielwisselingen en de nodige verschuivingen in de bebouwingskarakteristiek. De groene uitstraling van de Straatweg wordt gevormd door de beplanting in de tuinen die de woningen van de Straatweg scheiden. De Straatweg heeft een belangrijke verkeersfunctie voor Hillegersberg. Door de grote periode waarin de bebouwing langs de Straatweg tot stand is gekomen kent deze een grote variatie in verschijningsvorm en architectuurstijl. Elk pand heeft zijn eigen expressie. De bebouwing staat vrijwel op één lijn, maar kent een lichte verspringing per rooilijn. Ondanks de verschillen zijn er ook overeenkomsten, zo kent de bebouwing een rijke detaillering en een duidelijke beëindiging van de dakrand.

Ringdijk (deelgebied 2)
Het grote peilverschil tussen de dijk en de naastgelegen woonwijk zorgt voor een grote diversiteit in het profiel van de Ringdijk. De Ringdijk heeft een belangrijke verkeersfunctie en scheidt de Achterplas van de ernaast gelegen woonwijk. De dijk heeft een vrij solitaire inrichting. De bestemmingen langs de Ringdijk oriënteren zich op de dijk. De manier van oriënteren verschilt echter per locatie en bestemming.

Plaswijcklaan (deelgebied 3)
De Plaswijcklaan is een oud lint dat ligt op de steilrand die de overgang vormt tussen de Achterplas en het omliggende gebied. Het gebied ten noorden van de laan ligt enkele meters lager dan de bebouwing aan de laan. De bebouwing kent een grote variatie in omvang en in verschijningsvorm, van losstaande bebouwing tot geschakelde woningen, de dakvorm varieert maar kent wel een duidelijke begrenzing. De straat heeft een groene uitstraling door de tuinen gelegen tussen straat en bebouwing.

Centrum dorps (deelgebied 4)
Het Centrum dorps bestaat uit het gebied rond de Dorpsstraat, inclusief de nieuwbouw op de kruising Argonautenweg en Grindweg en de directe omgeving van de Hillegondakerk. De omgeving van de Hillegondakerk vormt de kern van de oorspronkelijke nederzetting Hillegersberg, ontstaan op een donk. In cultuurhistorische zin is dit het belangrijkste onderdeel van Hillegersberg, dat bovendien ook het meest zijn authentieke karakter heeft behouden. Hier is de kleine schaal van het oude 'dorp' nog terug te vinden in de straatprofielen en de daaraan liggende bebouwing, met hun individuele verschijningsvorm per pand of als samenhangend ensemble van 3 tot 5 panden die samen een architectonische eenheid vormen. Dit uit zich in variatie in bouwstijl en bouwperiode, goothoogte, kaprichting en een directe ontsluiting aan de straat van de winkels en woningen. Parkeren en expeditie vindt plaats op maaiveld. In de Bergse Dorpsstraat is daarnaast de aanwezigheid van de trambaan een belangrijk element. Om deze basis zijn projectmatige uitbreidingen uit verschillende perioden, met als meest recente toevoeging het blok met de AH aan de Argonautenweg. Deze uitbreidingen zijn zowel voor wat betreft de winkels als de woningbouw aanmerkelijk groter van schaal en betekenen een uitbreiding van het centrum met een verschuiving van het zwaartepunt richting het noorden.

Centrum stads (deelgebied 5)
De bebouwing tussen Bergse Dorpsstraat en Voorplas behoort tot het gebiedstype stempel- en strokenbouw. De ensembles van samenhangende bebouwing omvatten hier het totale blok, met plinten die over de volledige lengte van het blok doorlopen. De bebouwing kent een mix laag- en (middel) hoogbouw. Wel zijn de entrees van de boven de plint gelegen woningen in de gevel geaccentueerd. De bebouwing heeft overwegend platte daken. Straat en gevel vormen één geheel.

Berglust (deelgebied 6)
Berglust is de wijk gelegen tussen de Achterplas, het Argonautenpark en het Centrum van Hillegersberg. De wijk is gebouwd in de jaren '30 en kenmerkt zich door ruime groene profielen en statige, veelal geschakelde woningen uit deze periode, met een expressieve gevelopbouw. De wijk Berglust is een gewaardeerd woonmilieu dat gekenmerkt wordt door veel grote grondgebonden woningen en ruime, groene profielen. De architectuur heeft de kenmerkende stijl uit de jaren '30, met veel detaillering, reliëf in de gevel en grote kappen, met een duidelijke beëindiging. Belangrijk voor het beeld is de grootte van de tuin en de aanwezigheid van een hek of een haag als erfafscheiding.

Bergse Voorplas (deelgebied 7)
De Bergse Voor- en Achterplas zijn beide het resultaat van vervening. Veel andere veenplassen in de omgeving zijn op den duur omgezet in polder, maar de Bergse Voor- en Achterplas zijn blijven bestaan. De Voorplas maakt onderdeel uit van de Rotte Wig en kenmerkt zich door een open karakter met een grote maat en met zichtlijnen over de totale breedte van de plas en het wat meer publieke gebruik ervan. De oevers van de plas kennen aan alle zijden een andere verschijningsvorm en gebruik. De noordelijke oever, langs de Strekkade, wordt gevormd door een smal stuk land met daarop tuinen en daartussen af en toe een openbare plek aan de plas. De overzijde heeft meer het karakter van een stedelijk plantsoen. Aan de oostzijde ligt, begrensd door de Rotte, het Prinsemolenpark met daarin enkele clubhuizen van de scouting en een belangrijke langzaam verkeersverbinding langs de Rotte. Aan deze zijde is de oever van de plas vrijwel overal toegankelijk. Langs de zuidoever loopt een straat met daaraan rijtjeswoningen en een groen talud aan de plas. De westzijde is het meest besloten, met vrijwel over de totale lengte privé-tuinen aan de plas. De beslotenheid van deze oever wordt alleen ter hoogte van de Weissenbruchlaan opgeheven. Hier is sprake van een zeer prominent zicht op de plas en vindt de koppeling tussen plas en het centrum van Hillegersberg plaats.

Bergse Achterplas (deelgebied 8)
Het proces van vervening heeft in de Achterplas een veel minder volledig karakter gehad, waardoor veel veeneilanden zijn blijven bestaan. Hierdoor kenmerkt de Achterplas zich door kleine maten in combinatie met een meer besloten recreatief gebruik. De Achterplas levert daardoor een belangrijke

bijdrage aan de woonkwaliteit van de voormalige deelgemeente. De kleinschaligheid van de plas met zijn vele privé-oevers en de volkstuinen op de eilanden is bepalend voor de beeldkwaliteit. Het geeft een bonte verzameling private eigendommen in een natuurlijke omgeving. Door die combinatie ontstaat een weinig voorspelbaar, maar verrassend en interessant beeld. Naast de privé-aanlegsteigers van veelal woonhuizen zijn langs de oevers diverse functies te vinden: commerciele functies (o.a. horeca), recreatieve functies en openbare functies. Het geheel is sterk informeel, zowel qua functies als de vormgeving ervan.

Argonautenpark / Argonautenweg (deelgebied 9)
Het Argonautenpark is gelegen op de overgang van veengebied naar droogmakerij, deze overgang is terug te vinden in het grote hoogteverschil aanwezig binnen dit gebied. Deze steilrand is een belangrijke karakteristiek van het Argonautenpark. Het park heeft door de ligging langs de Argonautenweg en het grote hoogteverschil ten opzichte van de naastgelegen woonwijk een enigszins in zichzelf gekeerd karakter. Het park kent een extensief gebruik en is te verdelen in een meer bebost westelijk deel en een meer open oostelijk deel.

In het park liggen enkele grotere functies, waarvan de uitwisseling met het omliggende park zeer gering is. Het gaat om beperkt toegankelijke voorzieningen, zoals het Zwarte Plasje aan de centrumzijde en Tennisvereniging Plaswijck '62 aan de andere zijde.

De ambitie van de gemeente is het gebied een waterrijke natuurlijke inrichting te geven, met extensief gebruik geconcentreerd op enkele locaties in het park. De Argonautenweg is een belangrijke oost-west verbinding binnen Hillegersberg en ligt redelijk solitair ten opzichte van de aanliggende functies. Met de ontwikkeling van 110 Morgen en het AH-blok is deze solitaire positie van de weg aan het verschuiven.

2.3.6 CultuurhistorischeVerkenning Hillegersberg (2020)

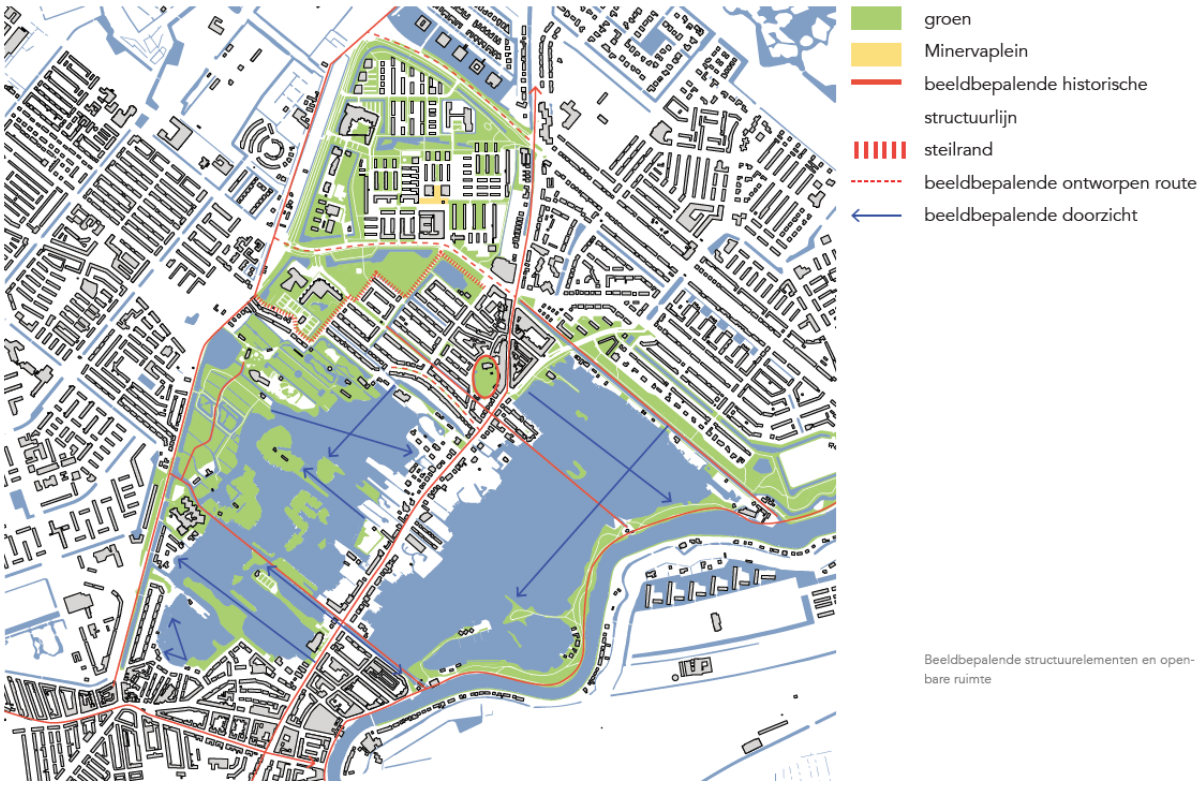
Vastgesteld op 3-3-2020 door B&W Rotterdam

Sinds 2007 brengt de gemeente Rotterdam de geschiedenis, waardevolle architectuur en ruimtelijke karakteristieken van haar deelgebieden in beeld door middel van cultuurhistorische verkenningen. Deze historische verkenningen met hun waarderingen en aanbevelingen worden gebruikt als afwegingskader bij (her-)ontwikkelingen en als input voor beschermende maatregelen in bestemmingsplannen.

De cultuurhistorische verkenning voor Hillegersberg d.d. 25-2-2019 is in opdracht van Gemeente Rotterdam uitgevoerd door Lara Voerman en Evelien van Es. (Te downloaden via: Ingekomen stukken gemeenteraad 3 maart 2020)

Waarderingscriteria

Om te kunnen bepalen wat beeldbepalende objecten zijn, is gebruik gemaakt van de standaard die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld voor het waarderen van bouwkunst. Met deze standaard kunnen de monumentale waarden van een gebouw helder en eenduidig vastgesteld worden. De standaard is in principe ontwikkeld voor de aanwijzing van een gebouw als monument. De rijks- en gemeentelijke monumenten in het onderzoeksgebied zijn reeds volgens deze standaard gewaardeerd. Het ligt voor de hand om deze standaard ook voor beeldbepalende objecten te hanteren. Ieder monument of beeldbepalend object krijgt een eigen palet van waarden.



Afbeelding overgenomen uit de Cultuurhistorische Verkenning Hillegersberg

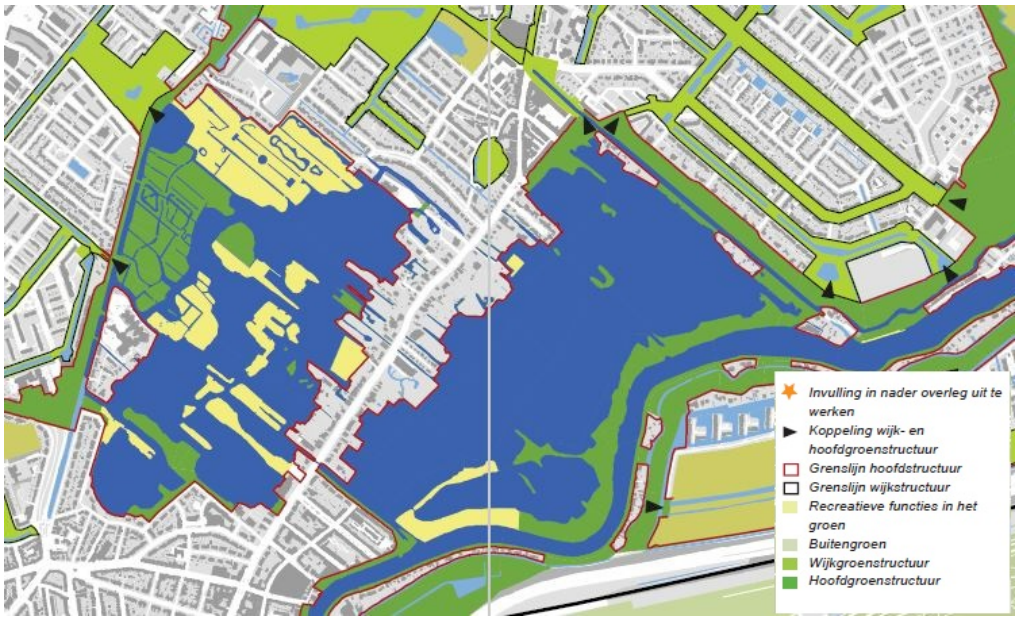
2.3.7 Afwegingskader Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek (2013)

Vastgesteld door deelgemeenteraad Hilegersberg-Schiebroek 12-02-2013

'Bouwen aan een groen Hillegersberg – Schiebroek' legt het groene raamwerk van de hele voormalige deelgemeente vast. Om te zorgen voor behoud en transformatie van het groen van Hillegersberg - Schiebroek zijn er daarnaast regels voor het bouwen opgesteld. Met deze regels wordt vormgegeven aan een model, dat zelfs bij maximale druk vanuit het bouwprogramma een ´overal groen´-gevoel garandeert. Deze regels bewaken een minimum aan ruimtelijke kwaliteit. Van deze regels mag alleen worden afgeweken indien er een bestuurlijk gedragen voorstel ligt waarin de afwijking wordt onderbouwd. In het afwegingskader worden de hoofdregels aangevuld met overige regels voor het bouwen. Er zijn twee hoofdregels voor het bouwen vanuit het groenperspectief:

- In het groene raamwerk mag niet worden gebouwd.
- Elk initiatief bevat minimaal een groene bouwsteen.

De groene kwaliteit van de wijk is niet alleen afhankelijk van het groene raamwerk. Juist waar het gaat om de inrichting van een gewone straat en de aansluiting van een bouwplan aan het openbaar gebied wordt een grote bijdrage geleverd aan het groene karakter van Hillegersberg - Schiebroek. De groene bouwstenen zijn ook een middel om de kwaliteit voor de toekomst vast te houden. Daarbij gaat het om meer dan bomen alleen. De groene kwaliteit wordt bepaald door al het groen in een wijk; van voortuinen tot aan een groot park. De regels voor het bouwen dragen hier zorg voor.



Uitsnede "Grenslijn van het groene raamwerk"

2.3.8 Nota Detailhandel 2017

Vastgesteld op 22 en 29 juni 2017 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Stedelijke ambities en spelregels ten aanzien van detailhandel

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

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

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

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

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

de winkelgebieden en op trafficlocaties.
- Voor winkels geldt in de horecanota Rotterdam 2017-2021 de basisvrijstelling.

Gebiedskoersen

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

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

2.3.9 Gebiedskoers Detailhandel 2017-2020Hillegersberg-Schiebroek

Vastgesteld op 22 en 29 juni 2017 door de Rottedamse gemeenteraad

Buiten de winkelconcentraties is er in Hillegersberg Schiebroek verspreid aanbod te vinden. Een deel van dit aanbod is gelegen in woonbuurten en langs doorgaande stadsstraten. In Hillegersberg-Schiebroek hebben we deze buurtsteunpunten in functie en profiel zien veranderen, waarmee ze in de huidige situatie niet meer als ‘echte’ winkelconcentratie worden gedefinieerd maar feitelijk tot verspreide bewinkeling zijn geworden (bijvoorbeeld Meijersplein).

Verspreide detailhandelsvestiging buiten de winkelgebieden wordt in het stedelijk beleid als ongewenst getypeerd. In de toekomstbestendige winkelgebieden is algemeen genomen ruimte te vinden waar deze winkeliers een plek kunnen innemen, zodat het toekomstperspectief van de winkelgebieden en ondernemers wordt vergroot.

De Bergse Dorpsstraat en omgeving is de voornaamste winkelconcentratie qua aard en omvang in het gebied. Door de ‘historische’ koopkracht van de bevolking en aantrekkingskracht van buiten het gebied wordt het boodschappenaanbod aangevuld met meer niet-dagelijkse artikelen. De Bergse Dorpsstraat en omgeving is daarmee meer dan een boodschappencentrum en te typeren als easyshopping winkelgebied. De consument kiest voor dit soort complete winkelgebieden voor gemak en nabijheid. Er zijn veel verschillende branches vertegenwoordigd, maar het aanbod is in dit type winkelgebied gemiddeld genomen niet zodanig dat de consument met een recreatief doel komt.

In omvang wordt een groot deel van het aanbod bepaald door dagelijkse artikelen met supermarkten en vers speciaalzaken. De concentratie van dagelijks aanbod is grotendeels gesitueerd in de hoek aan de Argonautenweg. Het aanvullende en niet-dagelijkse aanbod is grotendeels te vinden aan de Bergse Dorpsstraat zelf. Anders dan andere easyshopping winkelgebieden is het niet-dagelijkse aanbod in de Bergse Dorpsstraat, met winkels in de branche kleding en mode in het luxe segment, van een onderscheidend niveau. In combinatie met de horeca en ligging aan de plas kan het bijna als recreatief winkelen bestempeld kan worden.

De Bergse Dorpsstraat en omgeving blijft de belangrijkste winkelconcentratie in Hillegersberg. De basis van het centrum wordt gevormd door een compleet aanbod aan dagelijkse artikelen, met supermarkten en vers speciaalzaken. Een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer horen daarbij. Naast de basis als boodschappencentrum, zijn er van oudsher diverse winkels in het luxe niet-dagelijkse segment in het centrum aanwezig. Voor een specifiek marktgebied als Hillegersberg past dat bij de sfeer en uitstraling. Om op termijn de aantrekkelijkheid en beleving optimaal te houden, is koppeling met de kwaliteit van het water een uitdaging. Uitdaging daarbij blijft om door middel van optimale concentratie van de winkelvoorzieningen het gebied compact, leesbaar en aantrekkelijk te houden.

Een belangrijke opgave in het stedelijk beleid is te komen tot verdere concentratie in compacte en aantrekkelijke winkelgebieden. Deze opgave geldt ook voor de winkelgebieden in Hillegersberg-Schiebroek, zoals in de eerdere punten specifiek is benoemd. Verspreide bewinkeling wordt beleidsmatig zo veel mogelijk tegengegaan. Voor winkelvastgoed dat in het verleden in de stad is geland, betekent dat niet dat dat aanbod actief wordt gesaneerd. Wel zijn het plekken waar door middel van transformatie en functieverandering actief door de gemeente wordt meegewerkt.

Uitsnede figuur gebiedskoers detailhandel 2017-2020

2.3.10 Horecanota Rotterdam 2017-2021

Vastgesteld door B&W op 1 november 2016

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

Belang voor de stad

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

Visie en ambities

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

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

- Rotterdam bruist!;
- de wijk is het uitgangspunt bij het bepalen van de mogelijkheden en onmogelijkheden;
- bewoners en ondernemers hebben inspraak en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid;

- ruimte voor innovatie en experimenten ter bevordering van het ondernemerschap en woon- en leefgenot;
- minder regels, minder lasten en een vereenvoudigd vergunningenstelsel;
- uitgaan van vertrouwen en sturen op naleving (high trust);
- wanneer regels en afspraken worden geschonden, dan wordt stevig opgetreden (high penalty).

Uiteenzetting horecastelsel (vergunningen)

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

Wat is horeca?

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

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

Exploitatievergunning of niet?

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

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

Basisvrijstelling

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

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

Vrijstelling met horecabestemming

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

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

Vrijstelling voor bijzondere objecten & instellingen

- Geopend tussen 07:00 en 23:00 uur;
- een gevelterras exploiteren tot max. 3m uit de gevel over de breedte van de gevel;
- alcoholische drank schenken indien zij in het bezit zijn van een Drank- en Horecawetvergunning[7].

Indien het woon- en leefklimaat in een straat of buurt onder grote druk staat, kan de burgemeester verbieden dat horeca zich daar zonder vergunning vestigt. Dit gebeurt door middel van een aanwijzingsbesluit dat voor bepaalde of onbepaalde tijd van kracht is. De aanwijzing wordt genomen op basis van het Horecagebiedsplan (zie ook paragraaf 2.3.11) dat ter plaatse van kracht is, waarin ook gemotiveerd is waarom het gebied wordt aangewezen. In die gevallen is altijd een exploitatievergunning vereist om horeca-activiteiten te exploiteren, ook al is er sprake van één van de hierboven beschreven situaties.

Exploitatievergunning

Wanneer een ondernemer meer of zwaardere activiteiten wil dan hierboven beschreven is een exploitatievergunning noodzakelijk. Rotterdam hanteert hiervoor een duidelijk vergunningstelstel dat aan de hand van losse activiteiten is opgebouwd. Dit wil zeggen dat de activiteiten worden vergund die in een horeca-inrichting kunnen plaatsvinden. Het vergunningstelsel biedt ondernemers op deze manier ruimte voor verschillende horecaconcepten.

Exploitatiecategorieën

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

Gebiedsgericht werken

Een belangrijk, zo niet het belangrijkste onderdeel van de Horecanota is gebiedsgericht werken; kennis uit de wijk is bepalend voor wat kan en wat niet. Deze werkwijze, waarbij maatwerk en flexibiliteit centraal staan, heeft in de afgelopen jaren reeds z'n vruchten afgeworpen op het gebied van horeca.

Door per wijk of buurt een duidelijke visie en/of ambitie te hebben en daaraan vestigingsvoorwaarden te stellen, kunnen bekende en nog onbekende horeca-ontwikkelingen worden beoordeeld en gerealiseerd. Het horecagebiedsplan biedt het kader hiervoor.

2.3.11 Horecagebiedsplan 2019-2021Gebied Hillegersberg-Schiebroek

Vastgesteld door B&W op 25 juni 2019

In het horecagebiedsplan wordt er meer ingezoomd op het gebied zelf. Op deze manier wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt dat een wijk bepalend is voor wat mogelijk is qua horeca-ontwikkeling. Meer concreet, in dit plan wordt de gewenste ontwikkeling van horeca in het gebied Hillegersberg-Schiebroek van de gemeente Rotterdam beschreven en op hoofdlijnen uitgewerkt.

Het opstellen van het horecagebiedsplan wordt gedaan door de gebiedscommissies van de Rotterdamse gebieden, onder leiding van de gebiedsadviseurs horeca. Deze functionaris is de spin in het web. Deze adviseur fungeert binnen de gemeente Rotterdam als het (eerste) aanspreekpunt voor nieuwe en bestaande ondernemers. Op die manier is de lokale kennis bepalend voor wat er in een wijk, buurt en/of straat mogelijk is en is maatwerk de norm, in plaats van uitzondering. Alle plannen worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Aanvragen voor een nieuwe exploitatievergunning of wijzigingen van een bestaande exploitatievergunning worden door de burgemeester hieraan getoetst.

Om tot een gedegen, gedragen en toekomstbestendig horecagebiedsplan te komen is participatie van bewoners, ondernemers, pandeigenaren en gemeentelijke en toezichthoudende instanties essentieel. Het gehele proces wordt begeleid door de gebiedsadviseurs horeca van de Directie Veiligheid van de gemeente. Dit zorgt voor een eenduidige werkwijze en uniforme opmaak en insteek van de horecagebiedsplannen.

Het horecagebiedsplan benoemt het hoogwaardig woonmilieu en geeft aan dat het gebied in de meeste gevallen het 'dorpse' karakter nog heeft behouden. Wonen vormt in vrijwel het gehele gebied de primaire functie. De horeca in het gebied Hillegersberg-Schiebroek heeft een ondersteunende functie en moet die behouden. Meer concreet is het de bedoeling dat het de economie, maar zeker ook het woon- en leefklimaat in positieve zin bevordert. Mede door de horeca moet het voor bewoners en bezoekers prettig zijn om in een bepaald gebied te verblijven. Dit leidt tot de volgende algemene ontwikkelrichting voor het gebied Hillegersberg-Schiebroek:

Kern en Plassen komt ruwweg overeen met Oud Hillegersberg in het horecagebiedsplan. Het is een water- en lommerrijke wijk die voor een belangrijk deel is gelegen aan de Bergse Voor- en Achterplas. Het is primair een woongebied. Als algemene ontwikkelrichting geldt derhalve **consolideren** voor zowel nieuwe als bestaande inrichtingen. Voor inrichtingen die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht is geen ruimte. De belangrijkste reden om voor deze ontwikkelrichting te kiezen is om te voorkomen dat het woongenot wordt verstoord, vooral in de achterliggende straten. Dat neemt niet weg dat voor een aantal grote(re) straten in vooral Oud-Hillegersberg ruimte is voor een beperkte ontwikkeling met (vergunde) horeca.

In Oud-Hillegersberg is het dorpse karakter nog steeds zichtbaar en bepaalt dit in belangrijke mate de charme en uitstraling van dit deel van Hillegersberg-Schiebroek. Hier bevindt zich ook een belangrijk winkelgebied gelegen op en tussen de Bergse Dorpsstraat, de Weissenbruchlaan en de Streksingel. Het heeft een kwalitatief hoogwaardig aanbod van zowel detailhandel als horeca. Aangezien zich boven deze winkels woningen bevinden, is het te kwalificeren als een gemengd (woon)gebied.

Om de aantrekkelijkheid en kwaliteit te waarborgen in de komende jaren en de concurrentie met andere winkelcentra in Rotterdam aan te kunnen, wordt gestreefd naar een kwaliteitsimpuls van zowel de detailhandel als de horeca. Ten aanzien van de horeca betreft dit in de eerste plaats een beperkte uitbreiding van het aantal inrichtingen. Maar ook de uitbreiding van terrassen kan de levendigheid en uitstraling in positieve zin beïnvloeden.

De straten waar in afwijking van de algemene ontwikkelrichting deze uitbreiding mogelijk is, zijn de Bergse Dorpsstraat, Freericksplaats en Weissenbruchlaan.

Bergse Dorpsstraat

De Bergse Dorpsstraat is een gezellige winkelstraat met een breed aanbod van luxe(re) winkels en

horeca. Momenteel zijn hier vijf horeca-inrichtingen gevestigd. Het betreft cafés en restaurants. Om de uitstraling en de variatie in het aanbod te verbeteren, is een beperkte uitbreiding met kwalitatief hoogwaardige vergunde horeca gewenst. Het aanbod van goede kwaliteit is gewaarborgd door goede afspraken met de pandeigenaren. Hierdoor kan ook worden voorkomen dat het woon- en leefklimaat in negatieve zin wordt beïnvloed.

Freericksplaats

De Freericksplaats ligt in het centrum van het winkelgebied. Er bevindt zich hier voornamelijk detailhandel met daarboven woningen. Qua horeca is er een kwalitatief hoogwaardig restaurant en een pizza-afhaal gevestigd. Met een exploitant die elders in de stal al twee succesvolle lunchrooms heeft, zijn concrete afspraken gemaakt voor de vestiging van een vergelijkbaar concept op de Freericksplaats. Dit concept, dat qua doelgroep vooral is gericht op jonge gezinnen met kinderen, wordt ondersteund. Dit vanwege het feit dat het een positieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat.

Weissenbruchlaan

Op de Weissenbruchlaan zijn voornamelijk kwalitatief hoogwaardige winkels gevestigd. De daarboven gelegen woningen hebben een prachtig uitzicht op de Bergse Voorplas. Hoewel het verloop beperkt is, vindt de keuze van nieuwe winkeliers uiterst zorgvuldig plaats. Dit om het hoogwaardige niveau van de winkelstraat te waarborgen. Momenteel zijn er in totaal drie horeca-inrichtingen gevestigd waarvan een direct aan de plas is gelegen. Dit aanbod kan worden uitgebreid met twee inrichtingen. Bij de bepaling van de specifieke locaties heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Deze zorgvuldigheid wordt door de pandeigenaar ook betracht bij de keuze van de exploitanten. Daarbij wordt ook de gemengde functie betrokken, zodat aantasting van het woon- en leefklimaat wordt voorkomen.

Kinderboerderij de Wilgenhof (Ringdijk 76)

Door het verzelfstandigen van de kinderboerderij is er behoefte om de huidige horeca-activiteiten licht uit te breiden (zonder verstrekken alcoholische dranken). Deze activiteiten blijven ondersteunend aan de kinderboerderij.

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

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

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

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

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

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

Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

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

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

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

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

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Archeologie

3.1.1 Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

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

3.1.2 Bewoningsgeschiedenis

Het bestemmingsplangebied omvat de restanten van een veengebied met uitgeveende plassen. In het westen van het bestemmingsplangebied, tegen de ringdijk van de voormalige Schiebroeksepolder, is een deel van de vermoedelijke bedding van een veenriviertje uit de periode vóór de grote ontginningen van de 10e-12e eeuw bewaard gebleven (de voormalige Vlietsloot). Vanuit dergelijke veenriviertjes werden de veengebieden in de genoemde periode ontgonnen en ontwaterd door het graven van parallelle sloten haaks daarop.

In de ondergrond zijn twee andere voor de bewoningsgeschiedenis belangwekkende fenomenen aanwezig: een gebied met donkzand en een deel van een met zand opgevulde geul (Afzettingen van Gorkum). Het donkzand maakt deel uit van één van de meest westelijk gelegen rivierduinen in Nederland, die zo'n 14.000-12.000 jaar geleden zijn gevormd en in de prehistorie (gedurende het Mesolithicum en Neolithicum) veelvuldig als verblijfplaats werden benut. Ook op de donk van Hillegersberg zijn prehistorische bewoningssporen aangetoond. De geul in het zuiden van het bestemmingsplangebied is in latere tijd overgroeid met veen, maar ook hierlangs kunnen prehistorische bewoningssporen uit het Neolithicum of de Vroege of Midden-Bronstijd verwacht worden.

Het gebied is vanaf de 10e eeuw definitief ontgonnen en bewoond. In grote lijnen is de structuur van het gebied toen bepaald. Door het ontwateren van het veen daalde het maaiveld en kwam de donk van Hillegersberg relatief hoger te liggen. Op het hoogste punt werden kerk en kasteel van Hillegersberg gebouwd. De exacte ouderdom van de Hillegondakerk is niet bekend. Rond het midden van de 12e eeuw neemt Hillegersberg de kerkelijke functies over van het overstroomde Rotta en treedt later op als moederkerk voor de plaatsen Rotterdam, Kralingen, Bleiswijk en Zevenhuizen. De eerste vermelding van het kasteel dateert uit 1269. Het bestond uit een woontoren van 10x10 meter en was gelegen op een 6 meter hoge motte van zand, die opgeworpen is op het rivierduin.

Vanaf de Late Middeleeuwen concentreert de bewoning zich vooral langs de Rottekaden en de dorpskern met donk van Hillegersberg. Zeer ingrijpende gevolgen voor het gebied hadden de veenwinningsactiviteiten in de 18e eeuw. Door de veenwinning ontstonden toen de Bergse Achterplas en de Bergse Voorplas, die in tegenstelling tot veel van het omringende uitgeveend gebied, niet werden drooggemaakt.

3.1.3 Archeologische verwachting

Voor de terreinen van de kerk, het kerkhof en de kasteelruïne, alsmede het terrein met aantoonbare prehistorische bewoningssporen in de ondergrond geldt dat ze opgenomen zijn op de gemeentelijke lijst van Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP-nummers 32, 33 en 34) en in die zin bescherming genieten op grond van de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Het bodemarchief ter plaatse dient behouden te blijven.

Donken kennen vanwege hun intensieve bewoning in het Mesolithicum en Neolithicum een hoge archeologische verwachting. Ook langs de geulen zijn prehistorische bewoningssporen te verwachten. Op het veen, in het bijzonder langs de veenriviertjes, zijn sporen uit de IJzertijd te verwachten.

Vanaf de 10e eeuw kunnen ook bewoningssporen in het veengebied voorkomen. De dorpskern van Hillegersberg in de omvang van 1850 is een gebied met een hoge archeologische verwachting.

De meeste van de bewoningssporen zullen zich ter plaatse van de bebouwing bevinden, zoals die voor het eerst exact is weergegeven op de oudste kadastrale kaart van 1811-1832.

3.1.4 Aanbevelingen

Waarde - Archeologie 1

Voor de Hillegondakerk (deel van ABP-terrein 32) en het ABP-terrein 34 (donk met bewoningssporen; Waarde - Archeologie 1) geldt behoud in situ. Indien behoud in situ niet mogelijk is, geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, ongeacht het verstoringsoppervlak van de ingreep.

Waarde-Archeologie 2

Voor het ABP-terrein 33 (kasteelterrein) en het moderne kerkhof (deel van de ABP-terreinen 32 en 33; Waarde -Archeologie 2) geldt behoud in situ. Indien behoud in situ niet mogelijk is, geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden maaiveld, ongeacht het verstoringsoppervlak van de ingreep.

Waarde - Archeologie 3

Voor de locaties met de bebouwing die op de kadastrale kaart van 1811-1832 zijn weergegeven, alsmede het gebied waar de donk een hogere ligging heeft dan 5 meter - NAP (Waarde - Archeologie 3) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, ongeacht het verstoringsoppervlak van de ingreep.

Waarde - Archeologie 4

Voor de rest van het plangebied (Waarde - Archeologie 4) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, respectievelijk de huidige onderwaterbodem.

3.2 Huidige ruimtelijke structuur

De huidige functionele structuur van het plangebied is te duiden op basis van een globale onderverdeling in vier gebieden. Van deze gebieden vormen drie gebieden, te weten de historische kern, het lint langs de Straatweg en als derde de plassen, samen het historisch gebied van de voormalige deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Het vierde gebied gaat over de complexgewijze nieuwbouw uit de 20ste eeuw.

3.2.1 De historischekern (gebied rond de kerk/huidig winkelgebied)

Hillegersberg is ontstaan op een donk (zandheuvel) en heeft, binnen het veenlandschap, een compacte en duidelijk begrensde structuur. In Hillegersberg is men vanouds gericht geweest op de ontginning van het veen in de directe omgeving. Tijdens het hoogtepunt van de ontvening kende de kern een uitbreiding in noordelijke richting, maar toen de veenwinning geen inkomsten meer bood trok het dorp zich weer terug op zijn donk - ruimtelijk uitdrukkend wat zij in functionele zin was, namelijk een ietwat besloten geïsoleerde agrarische gemeenschap. De relatie met Rotterdam is tot de 19e eeuw van ondergeschikte betekenis.

Na omstreeks 1900 verandert de kern van een agrarische nederzetting tot een centrum waarvan het verzorgingsgebied het wijkniveau overschrijdt. De Dorpsstraat heeft in die tijd een aanzienlijke uitbreiding van haar commerciële functies meegemaakt. De huidige bebouwing en inrichting zijn afgestemd op de ter plekke actieve winkelfuncties, hetgeen het straatbeeld bepaalt. De Kerkstraat geeft binnen de kern een bijna tegengestelde ontwikkeling te zien. Daar zijn een aantal representatieve functies die zij vroeger bezat verloren gegaan. Het Raadhuis is al in het begin van deze eeuw verplaatst naar de Straatweg/C.N.A. Looslaan en de kerk neemt tegenwoordig een veel minder centrale plaats in het sociale leven in dan vroeger. Door het uitblijven van ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen heeft de Kerkstraat een historisch aandoend karakter behouden.

De Weissenbruchlaan daarentegen heeft, als gevolg van een grootschalige stedenbouwkundige ingreep uit de periode 1950-1960, een andere sfeer gekregen. Hier is sprake van stedelijkheid, mede door de (winkel)centrumvoorziening. Ook is aan de Weissenbruchlaan de confrontatie van de stedelijke bebouwing met de open waterplas evident. Ruimtelijk en functioneel is sprake van een stedelijke omgeving.

3.2.2 De lintbebouwing langs de Straatweg

Tot de tweede helft van de 19e eeuw is de Straatweg een landweg dat als lint de veenplassen rond Hillegersberg met Rotterdam verbindt. De historie van het lint als stedelijk element is relatief jong. Toen Rotterdam als handels- en industriecentrum belangrijker werd, werd de invloed van de stad Rotterdam op Hillegersberg sterker. Deze relatie heeft zich ruimtelijk gemanifesteerd aan de Straatweg in de vorm van lintbebouwing. Aan deze oorspronkelijke verbindingsweg met het centrum van Rotterdam zijn toen buitenhuizen verrezen voor gegoede burgers uit Rotterdam die de drukte van de grote stad wilde ontvluchten. Zo vestigde een relatief welgestelde bevolking zich binnen de grenzen van het oude boerendorp Hillegersberg. Daarbij heeft de behoefte aan een zekere statusvorming ook meegespeeld. Sinds het begin van de 20ste eeuw is het lint aan de Straatweg steeds meer dichtgebouwd door de aanhoudende bouw van buitenhuizen, villa's en forensenwoningen. Door verschillen in bouwvolumes en -stijlen heeft dit geleid tot een interessant divers beeld. Het zicht op de plassen (tussen de huizen) is vrijwel geheel ontnomen en heeft steeds meer een stedelijk karakter gevormd. Heden vindt er in toenemende mate vestiging van kantoren plaats in voormalige villa's en buitenhuizen, doch de woonfunctie is veruit nog de meest voorkomende functie, hetgeen ook zo dient te blijven. De Straatweg heeft inmiddels, ook onder invloed van het toegenomen verkeer, het karakter aangenomen van een lokale verkeersader (inclusief trambaan).

Door de aanwezigheid van het water (de plassen) en de parken heerst er - achter het stedelijk decor van het lint - een landelijke sfeer en zijn er mogelijkheden voor diverse vormen van recreatie. Binnen het plangebied is een reeks recreatieve voorzieningen, zoals uitspanningen, een speeltuin of botenverhuurbedrijfjes, tot ontwikkeling gekomen. Ook is er een aantal bescheiden werfjes en havens (m.n. zeilboten) ontstaan.

3.2.3 De plassen

De plassen zijn ontstaan door afgraving van veen ten behoeve van brandstofwinning. De toentertijd als restruimte achtergebleven plassen hebben in het huidige ruimtelijk patroon grote landschappelijke en recreatieve waarden. Door de schaarsheid aan natuur in een stedelijke omgeving geeft het plassengebied alleen al door haar aanwezigheid ruimtelijke en landschappelijke waarde. Het plassengebied valt uiteen in twee gedeelten namelijk, de Bergse Voorplas en Bergse Achterplas. Elke plas kent een eigen ruimtelijke identiteit:

- De Bergse Achterplas ligt ten westen van de Straatweg en omvat een rijk geheel aan eilanden, landtongen, verspringende oevers en open water. Het betreft ruimtelijk een gevarieerd gebied. Een groot gedeelte van de oevers is niet toegankelijk voor het publiek, mede vanwege toegenomen privé-bezit (ten behoeve van recreatief gebruik). Ook nagenoeg alle eilanden zijn in privé-bezit en in gebruik en bebouwd voor recreatieve doeleinden. Zo'n 200 percelen zijn in particulier bezit of gepacht van de gemeente Rotterdam. Om het groene karakter van de Bergse Achterplas te behouden is het niet gewenst dat de omvang van de bebouwing op de percelen en de groene oevers toeneemt. Daarom zijn er bebouwingsvoorschriften voor de eilanden en kavels langs de oever vastgelegd in het bestemmingsplan. De eilanden worden overigens ook gebruikt door verenigingen en clubs zoals jeugdscouting en roeiverenigingen. De Bergse Achterplas kan maar op enkele punten vanaf de oevers beleefd worden en door haar versnipperde ruimte nooit in haar geheel overzien worden. De plas heeft daardoor enigszins een besloten karakter.
- De Bergse Voorplas ligt ten oosten van de Straatweg en verschilt in ruimtelijk en functioneel opzicht op enkele belangrijke punten van de Bergse Achterplas. Er liggen vrijwel geen eilanden, de watervlakte is open, en vanuit diverse punten aan de kant is de plas vrijwel in zijn geheel te overzien. De Bergse Voorplas kent een meer ruim en open karakter en wordt vooral voor watersport gebruikt.

Aan beide zijden van de Straatweg liggen achter de lintbebouwing landtongen en oevers. Met name de landtongen aan de Bergse Achterplas zijn onbebouwd en in gebruik als tuin. De landtongen zijn vrijwel allemaal in privé-bezit. De andere oevers van de plassen zijn in principe toegankelijk. De Strekkade, met een karakteristieke ligging van het jaagpad op een dijkje, is omzoomd door een reeks heggen en daardoor visueel bijna geheel gescheiden van de plas. De Strekkade vormt met de Strekvaart en het Prinses Beatrixplantsoen ruimtelijk een geheel.

De plassen vervullen verschillende recreatieve functies. In het begin van de ontwikkeling van de recreatieve functie bleef de recreatie op en aan de plassen beperkt tot het aanbieden van diensten voor dagrecreatie/-toerisme. Later, met het stijgen van de gemiddelde welvaart, werden de gronden van de eilanden verhuurd alsook privaat aangekocht en werden er recreatiewoningen op gebouwd. Langs de Straatweg werden steeds meer landhuizen en villa's permanent bewoond. Tegenwoordig vormen de plassen voor de bewoners van Rotterdam een verpozingsgebied voor dagrecreatie of het decor tijdens een fietstocht de stad uit/in. Ook functioneren de plassen als recreatieruimte voor bewoners van de direct aangrenzende wijken. Een geheel aparte functie vormt de waterrecreatie met alle voorzieningen die daarmee samenhangen.

3.2.4 De 20ste eeuw complexgewijs gebouwde wijken

In de 20ste eeuw wordt de relatie met Rotterdam steeds sterker en uiteindelijk overheersend hetgeen in 1941 leidde tot annexatie door Rotterdam. De wijk Berglust is in de periode tussen de beide wereldoorlogen tot stand gekomen en bevindt zich in het gebied ten westen van de kern. De wijk is volgens een bewuste, vooropgezette verkaveling gebouwd. Het stratenplan is vrij eenvoudig. De straten lopen evenwijdig aan of haaks op de oorspronkelijke kavelstroken. Er is sprake van gesloten en halfopen bouwblokken waarbij de straatwand vaak doorbroken is door de aanwezigheid van zij-ingangen en garages. De ontginningssloot Molensloot, die uitkomt bij de Prinsenmolen, is nog steeds herkenbaar en heet hier Hoyledesingel. Ook de sloten achter de andere tuinen zijn een herinnering aan de waterrijkdom die dit gebied vanouds kenmerkt. Hier en daar verwijden deze sloten zich tot ruime singels met veel groen. Juist de aanwezigheid van het water en de op sommige plaatsen ruime groenaanleg verlenen deze wijk een eigen karakter.

Later worden er nieuwe complexgewijs gebouwde wijken gerealiseerd (zoals Hillegersberg-Noord), en zijn het niet langer alleen de meer welgestelde burgers die zich vestigen in Hillegersberg. Hillegersberg transformeert zich dan van een agrarische gemeente in een buurt van de grote stad tot een wijk/stadsdeel van die stad. Ruimtelijk structureel sluiten de omliggende wijken grotendeels aan bij de op het oude cultuurlandschap geënte structuur van het plangebied.

Uitzonderingen daarop vormen de uit 1950-1960 daterende wijken Schiebroek-Zuid en 110-Morgen. Deze wijken hebben een structuur die qua type en richting afwijken van die van de omliggende oudere wijken. Daar waar deze twee wijken grenzen aan het plangebied, wordt het overgangsgebied door een al dan niet bewust vormgegeven openheid gekenmerkt. Dit mede omdat de wijken min of meer

georiënteerd zijn richting de spoorlijn en minder frontaal naar de waterplas.

3.3 Huidig gebruik

3.3.1 Wonen

In het plangebied Kern en Plassen wonen zo'n 3400 mensen. De bevolkingsopbouw van het plangebied komt overeen met het algemene beeld van Hillegersberg-Schiebroek en de gemeente Rotterdam.

3.3.2 Verkeer

Autoverkeer

Het plangebied is vanaf het nationale autowegennet (A20) matig te bereiken. Het plangebied zelf wordt doorsneden door de Straatweg. De Straatweg maakt deel uit van het binnenstedelijke hoofdwegennet en verbindt het Kleiwegkwartier en het Oude Noorden met het centrum van Hillegersberg en het Molenlaankwartier. De Straatweg is in het Verkeer en Vervoersplan aangeduid als gebiedsontsluitende weg. Voor de Bergse Dorpsstraat en Freericksplaats (kern Hillegersberg) geldt een verblijfsfunctie in verband met het ter plekke functionerende winkelgebied (30 km/u zone). Andere wegen met een ontsluitende functie zijn de Argonautenweg en de Ringdijk. Deze wegen begrenzen het plangebied overigens in respectievelijk het noorden en het westen. Wegen met een stroomfunctie en wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie behoren tot de verkeersaders.

Voor de wegen en verblijfsgebieden waar de verblijfsfunctie de prioriteit heeft zal zonodig, de dominante positie van het gemotoriseerde verkeer worden teruggedrongen. De verkeersafwikkeling van het gemotoriseerde verkeer wordt ondergeschikt aan activiteiten als winkelen, lopen en fietsen en de inrichting van deze gebieden wordt daarop aangepast.

Parkeren

Parkeren wordt zowel bezien vanuit (de kwaliteit van) de buitenruimte als vanuit mobiliteit. Uitgangspunt voor nieuwe bouwplannen is dat parkeren opgelost dient te worden op eigen terrein. Daarbij gaat de voorkeur in eerste instantie uit naar een gebouwde parkeervoorziening.

Rond het winkelgebied van de Bergse Dorpsstraat is sprake van betaald parkeren. Onder de nieuwe Albert Heijn aan de Argonautenweg/Grindweg is een parkeergarage gemaakt met enige overcapaciteit aan parkeerplaatsen. Dit heeft extra parkeercapaciteit voor het winkelgebied opgeleverd.

Openbaar vervoer

Per openbaar vervoer is het gebied redelijk bereikbaar. Een tramlijn doorsnijdt het gebied en verzorgt de verbinding tussen Hillegersberg via station Noord met het centrum van Rotterdam. Daarnaast rijden enkele stadsbuslijnen door en langs het gebied. Over de Straatweg en Bergse Dorpsstraat (laatste wordt Weissenbruchlaan) rijden ook regionale buslijnen die Rotterdam en Lansingerland (de B-driehoek Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergsehoek) met elkaar verbinden. Over het westelijk deel van de Argonautenweg en het zuidelijk deel van de Ringdijk is een busverbinding tussen Hillegersberg (via Schiebroek) naar station Noord, en (via de Molenlaan) met Prins Alexander.

Fietsverkeer

In het plangebied zijn diverse fietsroutes gelegen met een regionaal belang. Over de Straatweg loopt een doorgaande regionale route in zuidelijke richting die Zoetermeer verbindt met de Heinenoordtunnel. De fietsroute over de Jasonweg en de Ringdijk verbindt het plangebied met het centrum van de stad. Er zijn enkele fietsroutes met vooral een verdelende functie. Deze maken geen onderdeel uit van een doorgaande fietsroute. Daarnaast ligt er aan beide zijden van de Rotte (Prinsemolenpad en Bergse Linker Rottekade) een verdelende route, dit is overigens voor recreatiedoeleinden een erg aantrekkelijke route. De drie regionale fietsroutes in het gebied zijn alle voorzien van een fietsvoorziening in de vorm van bijvoorbeeld een vrijliggend fietspad. De Straatweg is aan beide zijden van de weg voorzien van fietsstroken. De Jasonweg en Ringdijk hebben aan de westzijde een vrijliggend fietspad in twee richtingen. Het Prinsemolenpad is uitsluitend bestemd voor fietsers. Naast de regionale routes is ook de Argonautenweg uitgerust met vrijliggende fietspaden aan beide zijden van de weg. De Johan de Wittlaan

is halverwege voor het autoverkeer afgesloten.

3.3.3 Groen en water

Binnen een stedelijke omgeving is groen en water veelal schaars. Het gebied Hillegersberg-Schiebroek wijkt daarvan af en kenmerkt zich juist door de aanwezigheid van groen en uiteraard de waterplassen.

Ten aanzien van het aspect water wordt opgemerkt dat in deze paragraaf ingegaan wordt op ruimtelijkfunctionele kader. Aspecten inzake het waterbeheer worden behandeld in hoofdstuk 5.

Bergse Voor- en Achterplas

De openheid van de plassen geeft het plangebied een specifieke ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarde. Door de centrale ligging van de plassen binnen Hillegersberg-Schiebroek voelen bijna alle wijken de aanwezigheid van de plassen, ondanks de relatieve beslotenheid van de plassen. De plassen en oevers dienen op een aantal punten ook als wijkgroen. De Bergse plassen vormen een uniek landschappelijk gegeven binnen de stedelijke omgeving en zijn het landschappelijke hart van Hillegersberg-Schiebroek. Het lint van de Straatweg splitst het plassengebied in twee delen en de plassen verschillen onderling sterk van karakter. Aan de Bergse Achterplas ligt een aantal (grotere) functies binnen de water- en groenelementen: het Plaswijckpark, Berg- en Broekpark met de kinderboerderij (zie voor beide ook: parken) en Lommerrijk. De plassen tezamen met de plasranden en de parken kunnen overigens als een landschapspark worden beschouwd.

Prinsemolenpad

Het Prinsemolenpad betreft een dijklichaam aan de zuidoostelijke zijde van de Bergse Voorplas. Door inklinking is het Prinsemolenpad enkele meters hoger komen te liggen dan het omliggende gebied. Het is een aantrekkelijke (recreatieve) route voor langzaam verkeer. Ook de bebouwingsconfiguratie bij de landtong tussen de Rotte en de Bergse Voorplas geeft het dijklichaam aan de westzijde een aantrekkelijk karakter.

Lanen en singels (Berglustkwartier)

In het woongebied Berglustkwartier van Oud Hillegersberg is een aantal lanen en singels aanwezig. Deze zijn evenwel niet als consequent systeem doorgezet. Ze zijn als zodanig dan ook niet structuurbepalend. Echter, de lanen en singels hebben wel betekenis als verbijzondering van de woonomgeving.

Parken

In het plangebied zijn de volgende vier parken te onderscheiden:

Het Plaswijckpark, gesitueerd in het noordwesten van het plangebied, is een afgesloten park waar (tegen betaling) van attracties gebruik kan worden gemaakt (dierenpark, speeltuinen, rondvaartmogelijkheden en verhuur van roeiboten en waterfietsen). Het park heeft een intensieve inrichting, is vrij gesloten en heeft een min of meer stedelijk karakter. De ingang ligt aan de Ringdijk.

Het Berg- en Broekpark, gesitueerd in het westen van het plangebied, is een veenweidegebied aan de rand van de Bergse Achterplas. In het zuiden van het park ligt een kinderboerderij met een educatief centrum. Het park kent een ‘oorspronkelijk’ karakter en vormt naast het Schapeneiland het enige gebied langs de plas dat ruimtelijk nog open is en een relatief natuurlijke inrichting kent. Door het open karakter bestaat er vanaf de Ringdijk een herkenbare (visuele) relatie met de plas. Het gebruik van het park is extensief en de natuurwaarde relatief hoog. In opdracht van de voormalige deelgemeente is bij een aantal percelen de bovenlaag deels verwijderd (verschraling) om de aanwezige typerende natuurwaarden te behouden. Het Berg- en Broekpark zal overeenkomstig het deelraadbesluit van 23 september 2003 groen en onbebouwd blijven.

Het Argonautenpark, gesitueerd tussen de bebouwing van 110 Morgen en de bebouwing van Oud Hillegersberg, is opgebouwd uit twee driehoeken. De westelijke driehoek is vrij gesloten door dichte beplanting. De oostelijke driehoek is relatief open met een parkachtig beeld dat is opgebouwd uit een gazon met boomgroepen. Hier is alleen aan de zuidzijde, in aansluiting op de bebouwing, beplanting aanwezig. Een kwaliteit van het park komt voort uit het hoogteverschil waardoor Oud Hillegersberg uitkijkt over het lager gelegen groen. Het park heeft een buurtfunctie voor Oud Hillegersberg en vervult

daarnaast een functie als groenbegeleiding van de Argonautenweg.

Het Prinsemolenpark, gesitueerd in het zuidoosten van het plangebied, is een relatief smalle groene parkachtige strook en qua ligging bijzonder door de positie tussen de Rotte en de Bergse Voorplas. Door de hogere ligging van de Rotte oriënteert het park zich meer op de plas dan op de Rotte. De in het gebied aanwezige molen vormt een karakteristiek herkenningspunt in het park (landmark). Vanzelfsprekend is ter plekke sprake van een molenbiotoop. De Rotte dient vanouds als afwatering van het omliggende gebied (via de Boezem naar de Nieuwe Maas) en heeft een belangrijke functie voor de recreatievaart. De kaden van de Rotte zijn recreatief aantrekkelijk voor stad en ommeland, mede omdat het Prinsemolenpad alleen toegankelijk is voor langzaam verkeer.

Steilrand

De Steilrand loopt dwars door het plangebied en wordt gevormd door de scheiding tussen ingepolderde veenafgravingen, en de veenplassen die niet zijn ingepolderd (Bergse Voor- en Achterplas).

3.3.4 Voorzieningen

Detailhandel

Het overgrote deel van de detailhandel in het plangebied is geconcentreerd in het winkelgebied van Hillegersberg. Dit gebied is het centrum van de Hillegersberg-Schiebroek en wordt gevormd door de driehoek Bergse Dorpsstraat, Weissenbruchlaan en Streksingel. Daarbinnen is ook de Freericksplaats gelegen. Het winkelcentrum bestaat uit circa 125 winkels en 15 horecagelegenheden (anno 2020). Dit maakt het winkelcentrum tot een bescheiden stadsdeelcentrum. Het verkoopvloeroppervlakte voor niet-dagelijkse goederen is van gemiddeld niveau. Gebieden zoals Overschie, Prins Alexander, Noord, Charlois en IJsselmonde hebben een hoger gemiddeld verkoopvloeroppervlak niet-dagelijkse artikelen. De branchering van het winkelcentrum Hillegersberg wijkt daarentegen af van andere stadsdeelcentra. Het huidige winkelaanbod kent een relatief sterke vertegenwoordiging van kwalitatief hoogwaardige zaken in kleding en mode-accessoires. De nadruk in het winkelcentrum Bergse Dorpsstraat / Weissenbruchlaan ligt op de niet-dagelijkse sector. Vooral het wat meer luxe assortiment van veel winkels is opvallend.

Horeca

Het gehele plangebied kent zo'n twintig horecavoorzieningen. Het merendeel van de horecavestigingen in het plangebied is geconcentreerd in het winkelcentrum Hillegersberg. De horeca in het winkelcentrum is vooral ondersteunend voor de detailhandel. Daarnaast is er sprake van horeca ter ondersteuning van de recreatievoorzieningen in het gebied zoals aan de Straatweg (noordelijk) en de horecagelegenheden in het Plaswijckpark. Het restaurant bij de jachthaven is alleen toegankelijk voor leden en om gebruik te kunnen maken van de voorzieningen in het Plaswijckpark dient entree te worden betaald.

Onderwijs en kinderopvang

Aan de Hilleniussingel is de Emmaschool voor basisonderwijs gevestigd. Het Rotterdamcollege biedt aan de Aleyda van Raephorstlaan middelbaar onderwijs aan zeer moeilijk lerende leerlingen in de leeftijd van 12 tot 20 jaar. (De school is omringd door het plangebied).
In het plangebied zijn ook enkele kinderdagverblijven, crèches en peuterspeelzalen gevestigd. Aan Kerkstraat 41 is de buitenschoolse opvang gevestigd in de dependance van de Emmaschool. De BSO Kerkstraat zit op nummer 12. Aan de Adriaen van der Doeslaan 15 zit de buitenschoolse opvang Zus&Zo. In het voormalig deelgemeentekantoor aan de C.N.A. Looslaan 1 zit kinderdagverblijf Kindergarden.

Gezondheidszorg

In het plangebied zijn meerdere praktijkruimten voor huisartsen, tandartsen, fysiotherapie en dergelijke, aanwezig. Aan de Bergse Dorpsstraat is een apotheek gevestigd. Aan de Ringdijk is een poliklinisch revalidatiecentrum voor kinderen gelegen (revalidatiecentrum Rijndam Adriaanstichting). Sinds 2003 is in Hoeve Vruchtenburg (aan de Straatweg) een centrum gevestigd voor ondersteuning van mensen met een terminale ziekte. Tevens is hier Stichting Saphir gevestigd (centrum voor persoonlijke groei en begeleiding aan individuen en groepen). In het noorden van het gebied aan de Argonautenweg/Adriaen van de Doeslaan bevindt zich een serviceflat voor ouderen, de Olympusflat. Aan de Straatweg zit het

woonzorgcomplex Berghse Haven.

Overige maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn o.a. de volgende overige maatschappelijke voorzieningen aanwezig: de voormalige gemeentelijke bibliotheek, nu een school aan de Adriaen van der Doeslaan, het voormalige dorpshuis “Oud Hillegersberg”, nu kinderopvang aan de Kerkstraat, de Hillegondakerk met de begraafplaats aan de Kerkstraat, Centrum voor Natuur en MilieuEducatie De Wilgenhof aan de Ringdijk.

Sport en recreatie

Centraal in het gebied liggen de Bergse Voorplas en Bergse Achterplas. Deze beide plassen zijn van stedelijk recreatief belang. De eilanden worden niet alleen gebruikt voor privaat verblijfsrecreatie maar ook voor bijvoorbeeld clubs voor jeugdscouting of roeiverenigingen. In het plangebied zijn ook enkele jachthavens te vinden, met name in de Bergse Voorplas. In het westen ligt aan de Bergse Achterplas het Berg- en Broekpark waar zich kinderboerderij “De Wilgenhof” bevindt. Bij de boerderij is ook een Natuur- en Milieu Educatief Centrum gevestigd. Ten noordoosten van het Berg- en Broekpark ligt het Plaswijckpark: een afgesloten park waar tegen betaling van allerlei attracties, zoals een dierenpark, speeltuinen, rondvaartmogelijkheden en verhuur van roeiboten en waterfietsen, gebruik kan worden gemaakt. Voorts ligt aan de oostkant van de Bergse Voorplas het Prinsemolenpark. Ook de oever van de Rotte, die de oostgrens van het plangebied vormt, worden met name tegen het Kleiwegkwartier aan gebruikt ten behoeve van recreatieve doeleinden, bijvoorbeeld door roeiverenigingen. Tevens loopt daar het Prinsemolenpad dat onderdeel uitmaakt van een recreatieve fietsroute. De overige recreatieve voorzieningen in het plangebied betreffen het openluchtzwembad ‘Het Zwarte Plasje’ in Oud Hillegersberg (toegankelijk voor abonnementhouders), tennispark Plaswijck aan de Plaswijcklaan en tennispark Lommerrijk op een landtong achter de Straatweg (aan de zijde van de Bergse Achterplas). Verder zijn er in de omgeving (Schiebroeksepark) meerdere sportaccommodaties gevestigd waaronder voetbalvelden, hockeyvelden, korfbalvelden, tennisvelden en een manege (het terrein is inmiddels heringericht tot een multifunctioneel sportpark).

Bedrijvigheid en kantoren

In het plangebied zijn drie locaties met een bedrijfsbestemming. Het betreffen bescheiden terreinen die geschikt zijn voor kleinere bedrijfslocaties. Ten aanzien van de kantoren geldt dat het gaat om vooral kleine kantoren. Deze zijn voornamelijk gelegen langs de Straatweg en gehuisvest in voormalige woonvilla’s. Het huidige gebruik is nog steeds overwegend wonen, ook aan de Straatweg. Een functiemenging tussen wonen en een kantoorfunctie aan huis wordt wel ondersteund.

3.4 Stadsgezichten en Monumenten

3.4.1 Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium – 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. Voor een Rijksmonument geldt dat het object ten minste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd

stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden van voor 1945. Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam twee wederopbouwaandachtsgebieden van nationaal belang. Verder heeft de gemeente in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen wettelijke bescherming.

Beeldbepalende objecten (BO)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als monument, maar wel cultuurhistorisch waardevol zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden.

3.4.2 Het plangebied

Hieronder zijn, op basis van gegevens van het gemeentelijke Bureau Monumenten, de gebouwen en gebieden genoemd die van cultuurhistorische waarde zijn binnen het plangebied. Uitgangspunt is behoud van de aanwezige waarden.

Beschermd stadsgezicht

Naar aanleiding van een ‘Burgerinitiatief’ heeft de gemeenteraad op 12 juni 2008 unaniem besloten om burgemeester en wethouders van Rotterdam op te dragen bij de ministers van VROM en OCW het verzoek in te dienen om de oude kern van Hillegersberg en de aangrenzende Voor- en Achterplas als beschermd stadsgezicht aan te wijzen.

Dit verzoek is in 2009 om formele redenen afgewezen door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Daarbij is aangegeven dat door de Rijksoverheid geen nieuwe beschermde stadsgezichten meer worden aangewezen, behalve de gezichten die nog in procedure waren. Rotterdam had en heeft geen vigerend beleid op het gebied van gemeentelijk beschermde stadsgezichten. De Erfgoedverordening Rotterdam 2020 bevat niet de mogelijkheid om gemeentelijk beschermde stadsgezichten aan te wijzen en dit wordt ook niet nagestreefd.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen als zodanig aangewezen gebieden aanwezig, maar grote delen van het plangebied kennen wel een onmiskenbare uitstraling en allure. Het bestemmingsplan uit 2009/2012 is juist om die reden overwegend conserverend van aard, waarmee feitelijke het resultaat wordt bereikt dat ook bij een aanwijzing als beschermd stadsgezicht als voorwaarde wordt gesteld.

In 2009 is aan de gemeenteraad een aangepaste versie van de Koepelnota Welstand ter vaststelling aangeboden, waarin een geactualiseerde versie van het beeldkwaliteitplan Kern en Plassen als gebiedsparagraaf is opgenomen.

Bij de vaststelling (reparatie) in 2012 heeft de wethouder aangegeven bij de eerstvolgende actualisering van Kern en Plassen de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan te willen beschermen. De cultuurhistorische waarden zullen dan worden geïnventariseerd en beoordeeld, waarbij belanghebbenden zullen worden betrokken.

Monumenten en beeldbepalende objecten

Het is verboden hier genoemd(e) beschermd(e) monument(en) te beschadigen of te vernielen, zonder of in afwijking een vergunning af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen; te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

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

Rijksmonumenten (RM):

Bergse Rechter Rottekade (153):	Houten schutsluis Berg- en Broekse Verlaat (1866)
C.N.A. Looslaan 1-3:	Villa Buitenlust, J.J. van Waning (1884)
C.N.A. Looslaan 15:	Villa, J.A. Brinkman en J.H. van den Broek (1939)
Kerkstraat 10:	Voormalig raadhuis met dienstwoning (1752)
Kerkstraat 43:	Hek van kerkhof (1626)
Kerkstraat 43:	Toren kerkgebouw (ca. 1300)
Kerkstraat 43:	Hillegondakerk (ca. 1300. Verwoest (1426) in 15e eeuw herbouwd
Kerkstraat 43:	Burchtruïne (13e eeuw) door brand verwoest (1426)
Oude Raadhuislaan 1:	Woonhuis (ca. 1775)
Prinsemolenpad 72:	Poldermolen (1648)
Straatweg 206:	Villa Margaretha met voortuin en tuinhek (1894)

Gemeentelijke Monumenten (GM):

Straatweg 171:	Hoeve Vruchtenburg (1797)
Straatweg 230:	Villa Elizabeth (1866)
Straatweg 244:	Villa Rozenberg (1886)

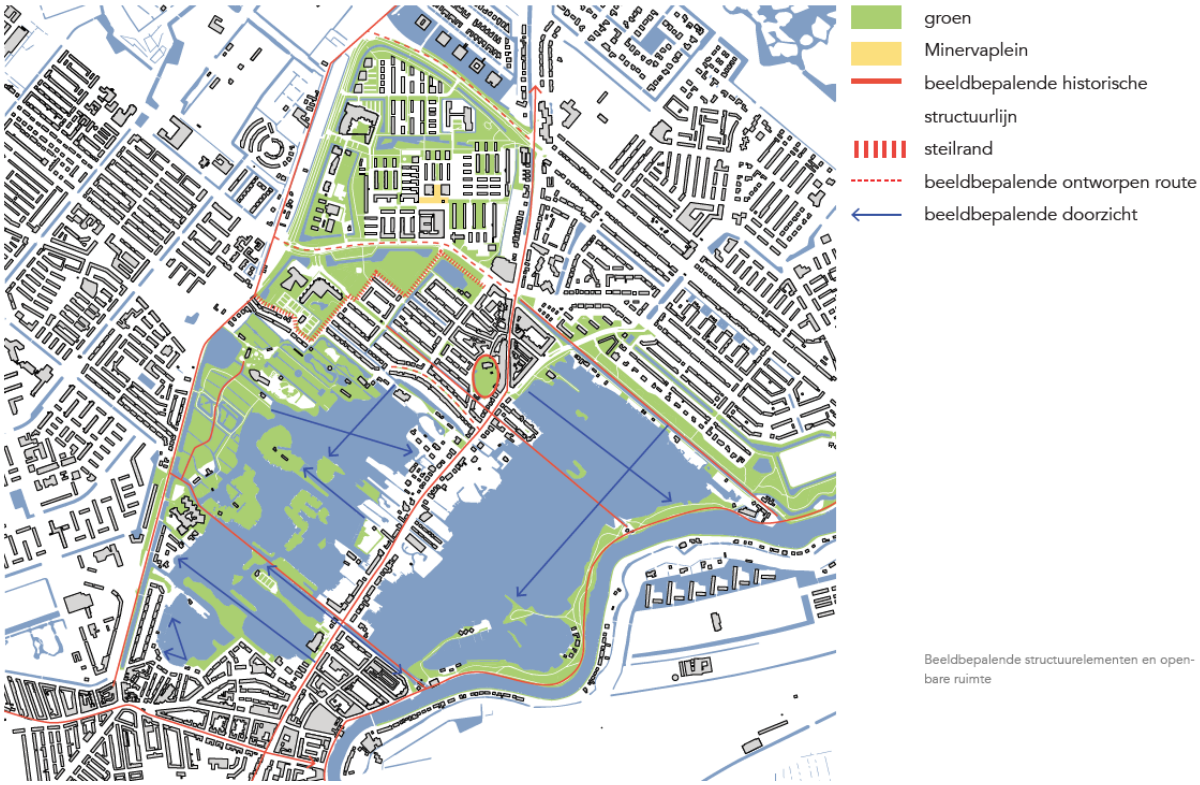
Beeldbepalende objecten (BO):

Bergse Dorpsstraat 65-69:	Winkel-woonhuizen (19e eeuw)
Bergse Dorpsstraat 91-99/ Freericksplaats 1-8:	Winkel-woonhuizen (1937)
Bergse Dorpsstraat 98-106/ Kerkstraat 2-8/ Oude Raadhuislaan 2-22	Complex met winkelruimten op bg en appartementen op de verdiepingen (1954)
Bergse Rechter Rottekade 152:	Elektrisch gemaal bij de “Berg- en Broekse Verlaat” (ca. 1881)
Bergse Rechter Rottekade 153:	Sluiswachterswoning (1866)
Buitenzorg 23:	Landhuis Saida (1921)
Adriaan van der Doeslaan 17:	Berglustschool door architect M.C.A. Meischke (1930-1938)
Emmalaan 2-4/ Stadhouderslaan 1:	Landhuizen door architect C. Brandes (1928)
Freericksplaats 10-34, 15-35/ Freerickshof 1-13:	Winkel-woonhuizen (1954-55)
Hilleniussingel 23:	Emmaschool door architect L.N. Krijgsman jr. (1928)
Hilleniussingel 25-27:	School met de bijbel door architect A. Kruithof (1911)
Kerkstraat 13:	Woonhuis (midden 19e eeuw)
Kerkstraat 15-29:	Rug-aan-rugwoningen (1881)
Kerkstraat 31-33:	Dubbel woonhuis (1881)
Kerkstraat 41:	Bewaarschool (1926)
C.N.A. Looslaan 2-4:	Voormalig koetshuis van Villa Buitenlust (1884)
C.N.A. Looslaan 8:	Landhuis door architect L.N. Krijgsman (1925-1930)
Prinsemolenpad 74:	Molenaarswoning (bouwjaar onbekend)
Ringdijk 14:	Landhuis (1926)
Straatweg 79:	Tuinderswoning (1895)
Straatweg 101:	Landhuis Zonnerijk (1839)
Straatweg 125:	Landhuis met wagenschuur (1897)
Straatweg 127:	Landhuis (1893)
Straatweg 157-159:	Dubbel woonhuis (1894)
Straatweg 193:	’t Praethuys (voorheen Villa Suzanna) (19e eeuw)
Straatweg 219:	Villa Swaenhof door architect L.A. Godron (1914)
Straatweg 228:	Transformatorhuisje met urinoir waarschijnlijk ontworpen door de gemeentearchitect van Hillegersberg (1932)

Straatweg 246:	Woonhuis (tweede helft 19e eeuw)
Straatweg 262-264:	Landhuis (tweede helft 19e eeuw)
Straatweg 274:	Villa Irene, (1915)
Strekkade 25-26:	Dubbele arbeiderswoning (1894)
Strekkade 29-30:	Visserswoning (18e eeuw)
Strekkade 31:	Woonhuis (1922)
Strekkade 47-48:	Dubbele arbeiderswoning met gedeeltelijke onderbouw van papiermolen 't Lam (vóór 1890)
Weissenbruchlaan 2-4/ Bergse Dorpstraat 23:	Bedrijfsruimte met bovenwoningen (1938)
Weissenbruchlaan 10-148/ Freerickshof 4-28/ Freericksplaats 32-36:	Portiekflat door architecten W.J. Fiolet en D.A. Vermeer (1962)
Weissenbruchlaan 154-168/ Freericksplaats 37-83/ Streksingel 221-265:	Portiekflat door architecten W.J. Fiolet en D.A. Vermeer (1962)

Beeldbepalende structuren

Groenstructuur	Laagveenlandschap, veenplassen, smalle landtongen, eilanden, donk
Beeldbepalende structuurlijnen	Oude linten Straatweg-Bergse Dorpsstraat, Grindweg, Ringvaart, Rindijk, Strekvaart, Strekkade, Rechter Rottekade, Rotte
Steilrand	Hoogteverschil middeleeuwse polder en 18e-eeuwse droogmakerij
Beeldbepalende ontworpen route	Argonautenweg, Berglustlaan
Beeldbepalend doorzichten	Doorzichten op tot verblijfsruimte ingerichte oevers



Afbeelding overgenomen uit de Cultuurhistorische Verkenning Hillegersberg

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Opzet van het plan

De doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is een nieuw planologisch en juridisch kader voor het gebied voor de komende jaren. De basis voor het nieuwe bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kern en Plassen uit 2009/2012, het projectbestemmingsplan uit 2011 voor de overdekte speelvoorziening en de parapluherzieningen voor horecaterrassen, parkeren en biologische veiligheid. Extra kaders volgen uit nieuw beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het bestemmingsplan zal net als het bestemmingsplan uit 2009/2012 gedetailleerd van aard zijn.

4.2 De verschillen tussen het oude en het nieuwe plan

Het uitgangspunt voor het nieuwe plan is het zo veel mogelijk overnemen van de geldende rechten uit de vorige bestemmingsplannen. Dit plan is vanzelfsprekend geen exacte kopie van het vorige plan en parapluplannen. Bepaalde zaken worden op een andere manier geregeld. Ook zijn er verschillen met de vorige plannen als gevolg van nieuw gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening. De belangrijke verschillen zijn in de volgende paragrafen beschreven.

4.2.1 Vergunde projecten

De afgelopen periode is een aantal projecten vergund, waarvan een deel in afwijking van het vorige bestemmingsplan of met behulp van een wijzigingsprocedure. De nieuwe planologische situatie wordt opgenomen in het nieuwe plan.

4.2.2 Overdekte speelvoorziening Plaswijckpark

Het Plaswijckpark aan de Ringdijk is ruim 10 ha groot en is opgebouwd uit drie delen: een deel met speelvoorzieningen, een deel met park en een deel met dierentuin. Om vooral in de wintermaanden meer bezoekers te trekken is aan de zuidzijde van het park een overdekte speelvoorziening gebouwd. Hierdoor kan het park in de toekomst zonder gemeentelijke subsidie worden geëxploiteerd. Het plan is gerealiseerd met behulp van een projectbestemmingsplan. Binnen het park zijn drie vlakken aangegeven die volledig bebouwd kunnen worden, voor de strook langs de plas geldt 0% en voor de rest van het park geldt een bebouwingspercentage van 3,5 procent voor gebouwen zoals entreegebouwen, bergloodsen en dierenverblijven. Voor alle gebouwen geldt een maximale goothoogte van 4 meter. Het gebouw voor de overdekte speelvoorziening is deels uitgevoerd in twee lagen en is niet hoger dan 11 meter. Het gebouw heeft een grondoppervlak van circa 1.700 m^2.

4.2.3 Straatweg 171

De woning achter op het perceel Straatweg 171 kon niet op grond van de geldende bouwregels uit het bestemmingsplan “Kern en Plassen” opgericht worden. De in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid was wel toepasbaar, alleen diende de woning dan in het huidige park gerealiseerd te worden. Het park zou daardoor een groot deel van zijn functionaliteit verliezen en daardoor minder mogelijkheden bieden voor de aanwezige patiënten. Omdat dit onwenselijk was, is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

De woning is voor een groot deel onder maaiveld gerealiseerd (zo’n 810 m^2). Op maaiveldniveau is sprake van een gebouw van zo’n 300 m^2 met een bouwhoogte van circa 4 meter.

4.2.4 Hof van Cossee

Voor Hof van Cossee is de vergunning 1e fase in werking, 2e fase vergund 3-8-2020.

Aan de Argonautenweg komt een gebouw met winkelruimte op de begane grond en daarboven appartementen (Blok F). De winkelruimte heeft een oppervlak van minder dan 600 m^2 en komt als vervanging van de huidige winkel (Aldi supermarkt van circa 800 m^2). In totaal neemt het oppervlak aan winkelruimte af met zo'n 200 m^2. Het gebouw aan de Argonautenweg heeft een hoogte van circa 16

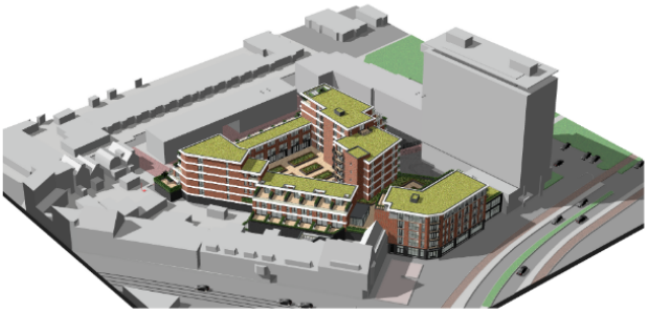
meter.

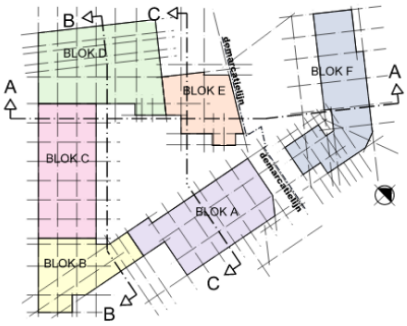
In het projectgebied komen daarnaast drie gebouwen met appartementen met variërende hoogten en een parkeergarage op maaiveldniveau. Het gebouw in de hoek Bergse Dorpsstraat / Oude Raadhuislaan is circa 18 meter hoog (Blok B). In de hoek Oude Raadhuislaan / Adriaen van der Doeslaan komt een gebouw met een hoogte van zo'n 21 meter (Blok D). Bij de ingang van de parkeergarage, aan de zijde Adriaen van der Doeslaan, komt het derde appartementengebouw (Blok E). Deze heeft een hoogte van circa 18 meter.

Naast de drie gebouwen met appartementen komen in het projectgebied ook 13 eengezinswoningen. gerealiseerd, verdeeld over twee rijen (Blokken A en C). Deze hebben een hoogte van circa 12 meter en komen aan de zijde van de Oude Raadhuislaan en Bergse Dorpsstraat.

Voor alle woningen en appartementengebouwen geldt dat deze worden gebouwd op een nog te bouwen parkeergarage. Deze parkeergarage heeft een hoogte van circa 3 meter en heeft ook (fietsen)bergingen en diverse algemene voorzieningen zoals technische ruimten en containerruimte. Het dak van de parkeergarage wordt ingericht als een collectieve binnentuin. De daken van de overige gebouwen worden zo veel als mogelijk ingericht als 'groen dak'. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het bouwplan.

Het deel van het complex gelegen aan de Argonautenweg is bestemd als 'Detailhandel', het overige is bestemd als 'Wonen' met een aanduiding voor de bovengrondse stallingsgarage. De verschillende maximale bouwhoogten zijn gedetailleerd op de verbeelding aangegeven.





Impressies Hof van Cossee, afbeelding Bureau Alsemgeest

4.2.5 Planologische reparatie situatie Strekkade

De Strekkade is een kwaliteitsdrager van de hoofdgroenstructuur, de groenzone waaraan veel waarde wordt gehecht qua landschap en openheid. Deze waarde komt voort uit de strategische ligging van de Strekkade. Enerzijds is de kade namelijk onderdeel van de ecologische verbindingszone 'De Steilrand' die loopt vanaf de Schie tot aan de Rotte. Anderzijds maken de kade en de Bergse Voor- en Achterplas deel uit van het recreatiegebied De Rotte (Landschapspark de Rotte).

Nabij de Weissenbruchlaan met jachthaven, bedrijfswoning en bijgebouw staan aan de Strekkade drie woningen. Voor het overige kent de Strekkade een recreatief gebruik, door onder meer scouting, recreatiewoningen, recreatieve tuinen, openbare groenplekken met belangrijke doorzichten richting de Bergse Voorplas en wandelroute. Halverwege de Strekkade zijn ook twee reguliere woningen te vinden. Het gebiedsplan zet in op behoud en versterking van deze hoofdgroenstructuur, tevens ecologische verbinding. Deze vraagt om continu onderhoud, vanwege een direct effect op de woonkwaliteit en groene beleving en ecologische waarde. Voor deze ecologische waarde is o.a. een geleidelijke overgang naar het water essentieel. Het groen van de grotere kavels en de natuurlijke oevers samen zijn van belang voor het karakter. Uitbreiding van het aantal reguliere woningen langs de Strekkade past niet binnen de visie voor het gebied.

Bestemmingsplan vastgesteld in 2012

De situatie rond de Strekkade is met behulp van de beroepsprocedure bij de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State voor zes locaties gerepareerd in 2012. Destijds is door de deelgemeente besloten niet handhavend op te treden tegen bestaande bebouwing. Er is vergunning verleend voor bestaande bebouwing en deze is gedetailleerd bestemd in het vorige bestemmingsplan.

De bestaande recreatiewoningen zijn bestemd als 'Recreatie - 2', waarbij net als in het vorige bestemmingsplan voor recreatiewoningen speciale bouwregels zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Als onderdeel van het actualiseren van het bestemmingsplan is de landschappelijkheid van de groene oever opnieuw in zijn totaliteit bekeken. Dit is gedaan om kwalitatieve uitspraken te kunnen doen ten aanzien van (nieuwe) bouwmogelijkheden voor recreatiewoningen.

Vanwege de bepalingen bij de gerechtelijke procedure kon in 2012 de reparatie bij enkele andere locaties niet worden doorgevoerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2012 is door het college van B&W toegezegd dit te repareren bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Het gaat om negen kadastrale percelen waar voorheen de bestemming Tuin van toepassing was. Concreet betekent dit dat er in totaal 15 recreatieve percelen zijn waarop een recreatiewoning is toegestaan. De recreatiewoningen kunnen eventueel vervangen of aangepast worden op hetzelfde perceel.

De bebouwing op de locaties en het gebruik van de locaties is opnieuw geïnventariseerd. Het gebruik van de locaties aan de Strekkade is enigszins vergelijkbaar met het recreatieve gebruik op de eilandjes in de Bergse Achterplas. Strenge bouwregelingen ter bescherming van de landschappelijkheid van de groene oevers en het groene karakter zijn ook hier op zijn plaats, maar net als op de eilandjes is er ruimte voor het vervangen van de huidige (soms sleetse) bebouwing door een bouwvolume tot 40 m^2 per perceel. Door gebouwen, overkappingen of luifels alleen toe te staan op afstand van de plasoever hoeft er geen aantasting te zijn van de groene en recreatieve karakter van de Strekkade. De (bouw)percelen aan de Strekkade zijn duidelijk groter dan die op de eilandjes. Een gemiddeld groter oppervlak is onvoldoende reden om een groter bouwoppervlak per recreatiewoning toe te staan. Net als op de eilandjes is de maat beperkt gehouden, teneinde te voorkomen dat de woningen voor permanente bewoning gebruikt worden. Het is wel reden om minder streng te zijn met maximale goothoogte en algemeen platte daken toe te staan bij een maximale bouwhoogte van 3 meter boven maaiveld. Het maaiveld van het terrein ligt maar iets boven het polderpeil van -2m85 NAP.

De drie openbare plekken aan de plas zijn bestemd als 'Groen' vanwege de waarde als onderdeel van de hoofdgroenstructuur.

De nutstuinen in de oostelijke hoek van de Bergse Voorplas zijn bestemd als 'Recreatie - Nutstuin'. Deze bestemming laat op ruime afstand tot de plasoever enkele kweekkassen en kleine bergingen toe.

In de oostelijke hoek van de Bergse Voorplas is de kleine jachthaven bestemd. Gebouwen, waaronder ook botenhuizen, zijn daar niet toegestaan.

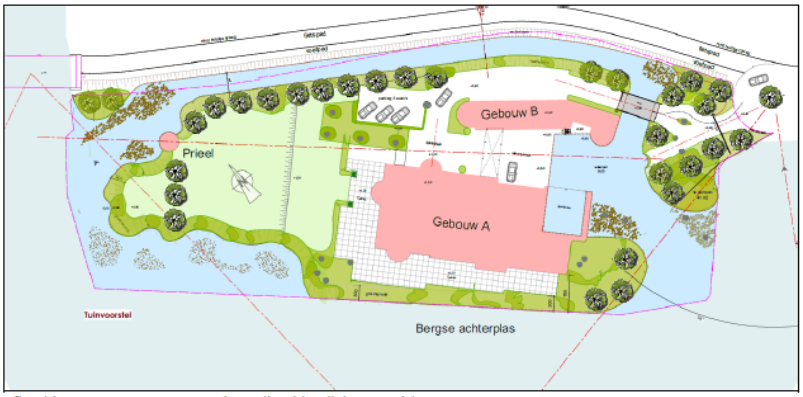
Na inventarisatie van de huidige situatie is de maatvoering van de legale bebouwing opgenomen in de lijst behorende bij de regels.

4.2.6 Planologische reparatie Van der Valklocatie C.N.A. Looslaan

De Van der Valklocatie is de locatie van het voormalige restaurant Van der Valk met een groot parkeerterrein, aanlegsteigers en terras aan het water aan C.N.A. Looslaan 9. In het ontwerpbestemmingsplan uit 2008 had de locatie een wijzigingsbevoegdheid. De locatie kon gewijzigd worden naar deels horeca en deels woningbouw tot 17m hoog. Na beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de wijzigingsbevoegdheid vernietigd, omdat het plan onvoldoende garanties bood voor o.a. een groensingel. Bij de reparatie van het bestemmingsplan in 2012 heeft de gemeenteraad besloten dit aspect niet te repareren. De herontwikkeling van de locatie zou daarmee een eigen procedure (projectbestemmingsplan of gelijkwaardig) moeten doorlopen.

In 2018 is een uitgebreide procedure gevolgd om af te mogen wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van een grote villa, Villa Plaswijck. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de bebouwing, beplanting, eventuele landuitbreidingen en aanlegsteigers de zichtlijnen aan weerszijden van de kavel vrij houden. Bestaande zichtlijnen worden versterkt door deze te verruimen. De nieuwe bebouwing komt meer op het oostelijk deel van het perceel. De koppen van de kavel krijgen een groen karakter met lage beplanting en blijven vrij van bebouwing. De ophoging van de kavel blijft tot een

minimum beperkt.



Afbeelding 6: impressie tuininrichting (beeld: Villabouw Sels).

Met fundering en kademuren is begonnen, maar de bouw is gestrand. Momenteel ontwikkelt de initiatiefnemer een nieuw plan voor de realisatie van appartementen.

De gemeente heeft stedenbouwkundige richtlijnen (2017) en uitgangspunten (2018) meegegeven voor de ontwikkeling van de grote villa. Deze richtlijnen en uitgangspunten gelden ook voor de ontwikkeling van het appartementengebouw. Dit betekent dat de bouw mogelijk is van een beperkt aantal appartementen, binnen het volume van het oorspronkelijke restaurant. Omdat inmiddels extra land is gemaakt door demping, dient er een minimaal 4 meter brede gracht te worden aangelegd langs de C.N.A. Looslaan. Op de verbeelding zijn twee vlakken aangegeven (met een totaaloppervlak van 950 m^2) waar de bestemming Wonen geldt. De maximale goothoogten van 3 en 5 en bouwhoogten van respectievelijk 10 en 7 meter bepalen het maximale bouwvolume van circa 5.700 m^3.

4.2.7 Planologische reparatie botenhuizen

Rond de Bergse Plassen zijn in de loop der jaren diverse bouwwerken opgericht als overkapping van ligplaatsen van recreatieboten. Deze bouwwerken worden over het algemeen aangeduid als botenhuizen en zijn aan te duiden als illegale bouwwerken: Ze zijn zonder omgevingsvergunning gebouwd en zijn veelal in strijd met het bestemmingsplan.

Hiernaast is een deel van de botenhuizen gelegen bij recreatiewoningen op eilandjes in de Bergse Achterplas die in eigendom zijn bij de gemeente Rotterdam en worden verhuurd aan de gebruikers. Deze botenhuizen zijn niet alleen in strijd met het bestemmingsplan, maar ook in strijd met de privaatrechtelijke afspraken tussen de gebruiker en de gemeente Rotterdam.

De huidige bouwregels bieden aanzienlijke ruimte voor het oprichten van bouwwerken zonder omgevingsvergunning. Het feit dat de huidige botenhuizen hier niet onder vallen, zit vooral in het detail dat deze zonder uitzondering gebouwd zijn over water.

De gemeente overweegt om bepaalde vormen van overkappingen en botenhuizen te legaliseren en met extra bouwregels nieuwe overkappingen en botenhuizen toe te staan.

De gemeente wil met nieuwe regelgeving aansluiten op het beeldkwaliteitplan (2009), de Welstandsnota (2012) en het Afwegingskader Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek (2013). Aan een extern bureau is gevraagd om een Beeldkwaliteitplan Botenhuizen te maken. Aan de hand daarvan kunnen regels en kwaliteitseisen gesteld worden die verankerd kunnen worden in het bestemmingsplan.

Dat beeldkwaliteitplan (cpt juni 2021) geeft aan waar en onder welke condities overkappingen en botenhuizen kunnen worden gebouwd. Het belangrijkste punt daarbij is het behoud van het groene aanzicht van de plasoevers en de oevers van de eilanden. De toetsingscriteria richten zich enerzijds op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en anderzijds op de architectonische beeldkwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan maakt onderscheid in twee soorten oevers: landschappelijke en stedelijke. Hiervoor gelden verschillende criteria voor overkappingen en botenhuizen en de situering op de percelen.

Voor de overkappingen en botenhuizen gelden de volgende uitgangspunten:

- per perceel is maximaal één overkapping of botenhuis toegestaan;
- nieuwe overkappingen of botenhuizen liggen op minimaal 2 meter of minimaal 5 meter binnen de oeverlijn (afhankelijk van het type overkapping of botenhuis en/of het type oever), zodat er ruimte overblijft voor de aanleg van een natuurlijke oever en (bij halfopen of gesloten constructies) de zichtlijnen over de oevers gehandhaafd blijven;
- nieuwe overkappingen of botenhuizen zijn gebonden aan maximale afmetingen en een minimale onderlinge afstand. Op percelen smaller dan 9 meter zijn overkappingen of botenhuizen niet passend;
- bij een nieuwe overkapping of botenhuis ligt over de gehele breedte van het perceel langs het water een natuurlijke oever;
- de overkapping of het botenhuis dient uitsluitend voor het overdekt stallen van een boot. Combinaties met andere functies (werkkamer, berging, mantelzorgwoning, hobbyruimte etc.) zijn uitgesloten;
- materiaal- en kleurgebruik passen bij de natuurlijke omgeving. Dit zijn natuurlijke, niet-glimmende materialen in naturel of gedekte kleuren (bruin, groen, middel- tot donkergrijs of zwart). Witte daklijsten passen hier niet bij.

Verder is er aandacht voor privaatrechtelijke handhaving waar overkappingen of botenhuizen in strijd zijn met de afspraken die de gemeente als verhuurder heeft gemaakt.

De Welstandscommissie toetst bouwactiviteiten in het gebied aan de vaste gebiedscriteria, aangevuld met de aanvullende gebiedscriteria voor de welstandsgebieden 1 'Historische linten en kernen' en 13 'Stedelijke groengebieden', en de aanvullende gebiedscriteria voor het bijzondere gebied 7 'Kern en Plassen'. Voor de botenhuizen komen daar nu dus de criteria uit het Beeldkwaliteitplan bij. Juist vanwege de hoge waarde van het gebied is besloten specifiek voor de Bergse Plassen een Beeldkwaliteitsplan op te stellen ten aanzien van het thema botenhuizen.

4.2.8 Planologische reparatie situatie Wilgenoord 7

Het perceel gelegen tussen Wilgenoord 7 en de C.N.A. Looslaan heeft de bestemming 'Tuin' gekregen, waar deze in het plan uit 2009/2012 als 'Groen' was bestemd.

Het besluit om geen bebouwing op de landtong toe te staan is in lijn met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de nota "Bouwen in een Groen Hillegersberg-Schiebroek". De landtong behoort tot de zone van de groenstructuur en dient vrijgehouden te worden van bebouwing. De ligging van de grens van de groenstructuur is vastgelegd in het bestemmingsplan en is daarmee niet flexibel. Aanpassing ervan kan alleen plaatsvinden indien er een gedragen voorstel voor aanpassing is.

Naast het bestemmingsplan is door de deelgemeente in 2009 het Beeldkwaliteitplan Kern en Plassen vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is als onderlegger gebruikt voor de gebiedsuitwerking en de aanvullende criteria vermeld in de Welstandsnota Rotterdam.

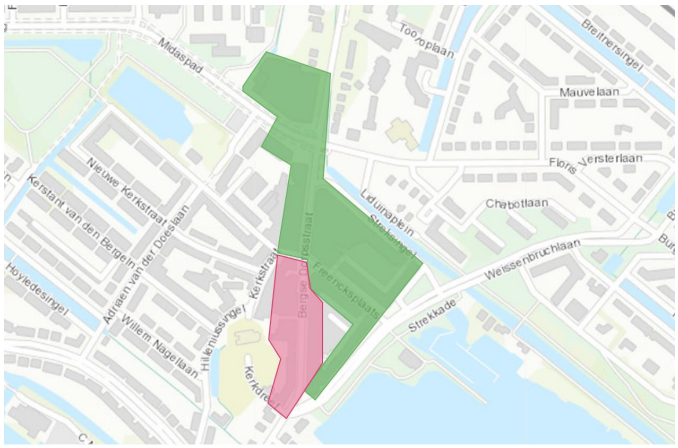
Bij de commissiebehandeling van de reparatie van het bestemmingsplan in 2012 is aangegeven dat er geen bezwaar is tegen een bestemmingswijziging van 'Groen' naar 'Tuin' bij een eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan. Daar is volledigheidshalve aan toegevoegd dat het aan de gemeenteraad is om dat over te nemen. De reparatie is nu aan de orde.

4.3 Ontwikkelingen

4.3.1 Concentratie detailhandel met mogelijk transformatie

Een belangrijke opgave in het stedelijk beleid is te komen tot verdere concentratie in compacte en aantrekkelijke winkelgebieden. Verspreide bewinkeling wordt zo veel mogelijk tegengegaan. De gemeente en het kadaster zijn medio 2020 met eigenaren in overleg voor het opstellen van een visie op het winkelgebied Hillegersberg. Vooruitlopend op de eindresultaten van die visie geldt het volgende:

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat er wordt ingezet op een meer compact winkelgebied, waarbij voor delen van het (voormalige) winkelgebied ruimte moet zijn voor transformatie. Dit uitgangspunt past bij het gemeentelijk streven zoals verwoord in de gebiedskoers detailhandel.



Figuur uit concept Gebiedskoers Detailhandel 2021-2024, mei 2021

In het zuidelijke deel van de Bergse Dorpsstraat waren in het oude plan op de begane grond alleen winkels toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming verruimd met andere functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, verschillende soorten praktijkruimten en ook wonen op de begane grond. Wonen op de verdiepingen was al toegestaan in gemengde bebouwing van drie lagen met een kap (bestemming 'Gemengd - 1'). Daar waar geen detailhandel meer aanwezig is, of naar weten van de gemeente geen concrete plannen zijn om nieuwe detailhandel te vestigen (ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan) is dit niet langer toegestaan. Het zuidelijk deel van de Bergse Dorpsstraat kent nog een aantal panden met op de begane grond detailhandel. De aanwezige detailhandel in panden met een gemengde bestemming is met een aanduiding aangegeven. De panden in het meer compacte winkelgebied zijn bestemd als Detailhandel.

Nieuw spelbord – de gemene deler van alle borden

Figuur uit concept verkenning gemeente, kadaster en eigenaren winkelpanden, juli 2020

4.3.2 Beperkte ontwikkeling horeca in winkelgebied

De algemene ontwikkelrichting is ‘consolideren’. Voor inrichtingen die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht is geen ruimte. De belangrijkste reden om voor deze ontwikkelrichting te kiezen is om te voorkomen dat het woongenot wordt verstoord, vooral in de achterliggende straten. Dat neemt niet weg dat voor een aantal straten rond het winkelgebied ruimte is voor een beperkte ontwikkeling met (vergunde) horeca.

Bergse Dorpsstraat

De Bergse Dorpsstraat is een gezellige winkelstraat met een breed aanbod van luxe(re) winkels en horeca. Momenteel zijn hier vijf horeca-inrichtingen gevestigd. Het betreft cafés en restaurants. Helaas kampt de straat al enige tijd met leegstand. Om de uitstraling en de variatie in het aanbod te verbeteren, is een beperkte uitbreiding met kwalitatief hoogwaardige vergunde horeca gewenst. Het aanbod van goede kwaliteit is gewaarborgd door goede afspraken met de pandeigenaren. Hierdoor kan ook worden voorkomen dat het woon- en leefklimaat in negatieve zin wordt beïnvloed.

Freericksplaats

De Freericksplaats ligt in het centrum van het winkelgebied. Er bevindt zich hier voornamelijk detailhandel met daarboven woningen. Qua horeca is er een kwalitatief hoogwaardig restaurant en een pizza-afhaal gevestigd. Met een exploitant die elders in de stad al twee succesvolle lunchrooms heeft, zijn concrete afspraken gemaakt voor de vestiging van een vergelijkbaar concept op de Freericksplaats. Dit concept, dat qua doelgroep vooral is gericht op jonge gezinnen met kinderen, wordt ondersteund. Dit vanwege het feit dat het een positieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat. *(Het horecagebiedsplan noemt ontwikkelen met een inrichting. Het vergevorderde initiatief is aangeduid op nummers 29-31.)*

Weissenbruchlaan

Op de Weissenbruchlaan zijn voornamelijk kwalitatief hoogwaardige winkels gevestigd. De daarboven gelegen woningen hebben een prachtig uitzicht op de Bergse Voorplas. Hoewel het verloop beperkt is, vindt de keuze van nieuwe winkeliers uiterst zorgvuldig plaats. Dit om het hoogwaardige niveau van de winkelstraat te waarborgen. Momenteel zijn er in totaal drie horeca-inrichtingen gevestigd waarvan een direct aan de plas is gelegen. Dit aanbod kan worden uitgebreid met twee inrichtingen. Bij de bepaling van de specifieke locaties heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Deze zorgvuldigheid wordt door de pandeigenaar ook betracht bij de keuze van de exploitanten. Daarbij wordt ook de gemengde functie betrokken zodat aantasting van het woon- en leefklimaat wordt voorkomen.

4.3.3 Bescherming cultuurhistorischewaarden

De cultuurhistorische verkenning geeft aanbevelingen die als concrete uitgangspunten dienen ter versterking van de beeldbepalende kwaliteiten bij plannen voor herontwikkeling:

- Behoud het onderscheid tussen de verschillende gebiedseenheden van Hillegersberg. Koester het onderscheidende bebouwingsbeeld van de verschillende gebiedseenheden, maar ook de contrasten binnen die gebiedseenheden zoals de oude dorpskern op de donk en het gebied langs de Ringvaart.

  Het bestemmingsplan behoudt het onderscheid en koestert het bebouwingsbeeld door toepassing van gedetailleerde bestemmingen en maatvoering van de bestaande bebouwing, zoals de oude dorpskern op de donk en het gebied langs de Ringvaart.
- Behoud, herstel en versterk het unieke karakter van de oude linten (Straatweg, Ringdijk, Rottekade) en de waterroutes (Rotte, Ringvaart, Vlietsloot en Molensloten) met elk een eigen ruimtelijke opbouw, bebouwingsbeeld en landschapsbeeld.

  Het bestemmingsplan behoudt, herstelt en versterkt het unieke karakter van de oude linten en waterroutes. De groene en recreatieve bestemmingen met zorgvuldige regelingen voor de bestemmingen, behoud van doorzichten en bescheiden bouwregelingen dienden deze aanbeveling.
- Probeer vernieuwing langs de Straatweg tegen te gaan. Er hebben al genoeg bijzondere, oude panden plaats moeten maken voor bebouwing die qua schaal en stijl geen positieve bijdrage levert aan het unieke karakter en kenmerkende bebouwingsbeeld van de Straatweg.

  Het bestemmingsplan biedt langs de Straatweg met een meer globale bestemming Woongebied ruimte voor vernieuwing. De gegeven bouwregels bieden een zorgvuldige maatvoering voor hoofdbebouwing, aanbouwen en bijgebouwen ter bescherming van de bestaande typologieën en ligging op de kavel.
- Behoud en versterk de zichtrelatie op en doorzichten over de Bergse plassen en de waterroutes de Rotte en de Ringvaart.

  Het bestemmingsplan behoudt de zichtrelaties en doorzichten met het bestemmen van de bestemming Groen langs de oevers. Met behulp van de open inrichting worden de structuurelementen versterkt. De open inrichting van deze elementen of het onderhoudsniveau wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Dat zijn aspecten die de uitvoering van een bestemmingsplan betreffen.
  Ook de nieuwe beeldkwaliteitseisen voor botenhuizen dienen deze aanbeveling.
- Houd de groenzone langs de Bergse plassen, de Rotte en de Ringvaart herkenbaar als een doorlopende groenstrook. Naast een functie op wijkniveau heeft de groenzone langs de plassen ook een functie op het niveau van de stad en de regio.

  Het bestemmingsplan koestert de doorlopende groenstrook en biedt de ruimte voor het andere schaalniveau van de stad en de regio.
- Houd de onbebouwde, groene ruimte intact; met name op de plekken waar het laagveenlandschap en het polderlandschap zo manifest is; zoals het in Berg- en Broekpark, het Argonautenpark, Prinsemolenpark, maar ook op de plekken die doorzichten op de Bergse plassen bieden.

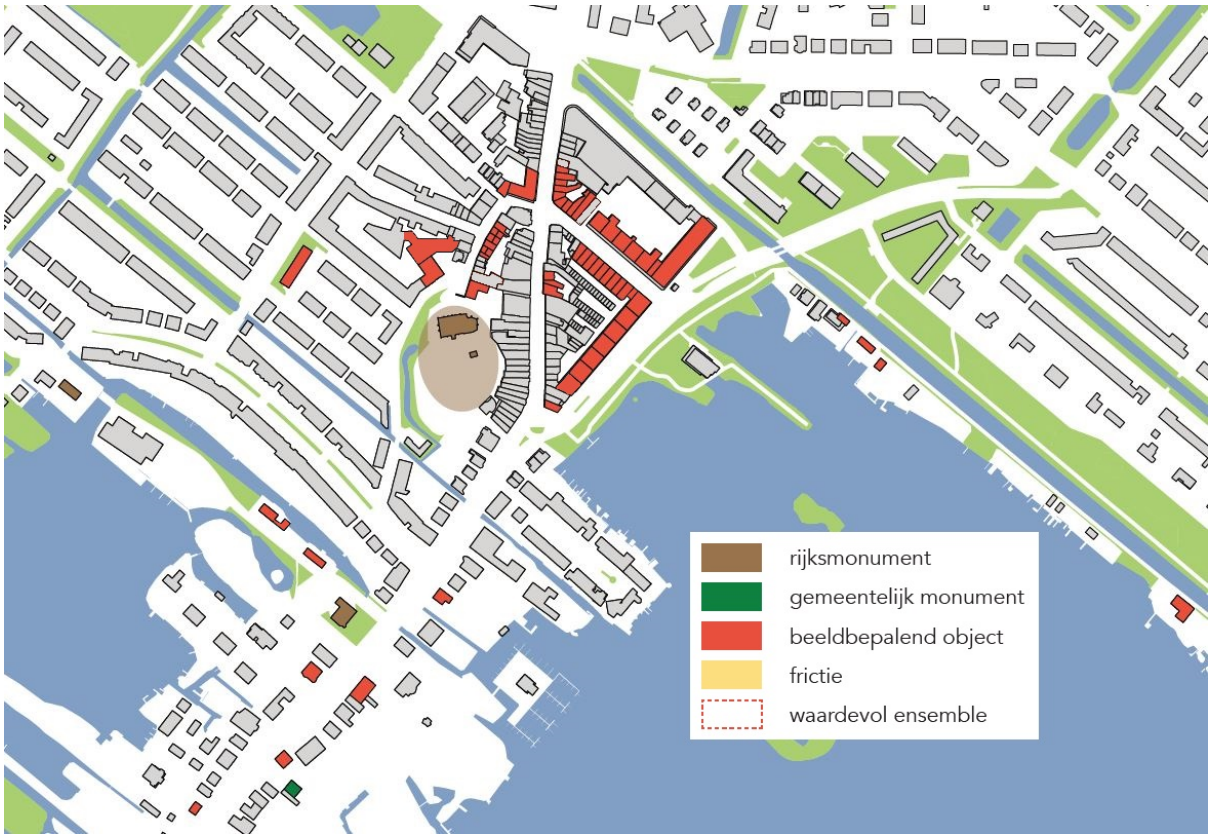
  Het bestemmingsplan houdt de onbebouwde groene ruimte intact. In het bijzonder op de genoemde plekken waar het laagveenlandschap en het polderlandschap zo manifest zijn.

Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' worden de bijzondere

cultuurhistorische waarden van het laagveenlandschap beschermd. Met de dubbelbestemming zijn de verschillende facetten benoemd die behouden dienen te blijven of hersteld dienen te worden. Er is een opsomming gegeven van de werkzaamheden die zonder vergunning van het college van B&W verboden zijn. En er is aangegeven onder welke voorwaarden een vergunning verleend kan worden. Daarbij wordt voor vergunningplichtige werkzaamheden advies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.

Daarnaast geeft de cultuurhistorische verkenning een opsomming van de beeldbepalende panden. Deze panden worden beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2.

Er is een drempel opgenomen tegen sloop van cultuurhistorisch beeldbepalende panden. Die panden zijn aangewezen in de door B&W vastgestelde cultuurhistorische verkenning (3-3-2020). (Zie ook 3.4.2)



Bewerkte afbeelding met rijks- en gemeentelijk monumenten en beeldbepalende objecten rond de kern

4.3.4 Nieuwe botenhuizen en overkappingen voor boten

Om te kunnen toetsen of nieuwe botenhuizen en overkappingen passend zijn in de natuurlijke omgeving van het plassengebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitplan Botenhuizen Bergse plassen geeft genuanceerde regels waaronder (nieuwe) overkappingen of botenhuizen rond de Bergse Plassen zijn toegestaan. Het maakt onderscheid in voorwaarden voor type bouwwerken bij landschappelijke en stedelijke oevers en geeft onder meer bouwregels voor afstanden tot de zijerfgrens en tot de plasoever, bouwhoogte, kapvorm, breedte en lengtematen voor open of halfopen overkappingen en botenhuizen.

In het beeldkwaliteitplan is een overgangsregeling voor bestaande overkappingen en botenhuizen opgenomen. Voor de bestaande overkappingen en botenhuizen dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Die zal worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan. (Zie ook 4.2.7 Planologische reparatie botenhuizen paragraaf over Handhaven 8.2 Overkappingen / botenhuizen.) In de overgangsregeling zijn aan de diverse strijdigheden verschillende waarden toegekend, omdat voor de bestaande overkappingen/botenhuizen niet alle strijdigheden als even zwaar worden gezien. De overgangsregeling geldt alleen voor de nu al aanwezige overkappingen en botenhuizen.

4.3.5 Extra bouwlaag Weissenbruchlaan/Freerickshof

Het bestemmingsplan uit 2009/2012 kent een wijzigingsbevoegdheid F (bouwblok Weissenbruchlaan, gelegen tussen Freericksplaats en Bergse Dorpsstraat) voor het woongebouw aan de Weissenbruchlaan met winkels in de plint.

Het gaat om de wijziging van de maximale bouwhoogte van vijf naar zes bouwlagen en in meters uitgedrukt van 17 naar 20 meter. De extra bouwlaag is toegestaan onder voorwaarde dat de voorgevel van de zesde bouwlaag ten minste 1 meter terug ligt ten opzichte van die van de lagere bouwlagen. Bij realisatie van een extra bouwlaag dient te worden voldaan aan de parkeereis.

Milieutechnisch zijn er geen knelpunten als gevolg van deze optopping.

4.4 Niet of onvoldoende concrete ontwikkelingen

4.4.1 Ontwikkelingen rond Rijndam Ringdijk

De locatie van Rijndam aan de Ringdijk komt mogelijk vrij en is in het bestemmingsplan (2009/2012) bestemd als maatschappelijk. Er wordt gestudeerd op nieuwe mogelijkheden, waaronder ook gebruik voor woningbouw. Alleen als de ontwikkelingen voldoende concreet zijn kunnen deze worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dat zijn ze nu nog niet. Bepaald milieuonderzoek kan echter wel worden uitgevoerd.

Die ontwikkelingen zijn onvoldoende concreet en de locatie is daarom conserverend bestemd. Concrete ontwikkelingen worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Als een gevraagde ontwikkeling niet past binnen de geldende bestemming, zoals woningbouw, dan kan deze alleen doorgaan als er met succes een afwijkingsprocedure doorlopen wordt.

4.4.2 Parkeren met ontsluiting aan Straatweg nabij Molenwerf

De 'Molenweide' is een onbebouwd terrein (weide) achter de woningen aan de Straatweg 143 t/m 155, mede begrensd door de Molenwerf en de Bergse Achterplas. In het bestemmingsplan uit 2009/2012 heeft de weide de bestemming 'Groen'. Er rust ook een bevoegdheid op van het college van B&W om deze bestemming te wijzigen en zo parkeren toe te staan. Het is een bevoegdheid en geen verplichting. De wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden waaronder het college het bestemmingsplan kan wijzigen. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid zal er een wijzigingsplan opgesteld moeten worden en geldt de voorbereidingsprocedure van de Awb (zie ook 4.5.19). De grond is in eigendom bij de gemeente. De onzekere financiële uitvoerbaarheid was de belangrijkste reden om de realisatie van een parkeervoorziening slechts als wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan en niet direct te bestemmen.

De 'Molenweide' wordt in het Afwegingskader Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek (zie 2.3.7) aangegeven voor 'Recreatieve functies in de hoofdgroenstructuur'. Binnen de hoofdgroenstructuur van Hillegersberg-Schiebroek liggen ook functies als sportvelden, nutstuinen en recreatieve jachthavens. Deze functies hebben tot op zekere hoogte een ondersteunende functie aan de groene hoofdstructuur. Ze hebben binnen de groene hoofdstructuur een duidelijk gebruikswaarde. Recreatieve functies die gelegen zijn in de hoofdgroenstructuur maken daar een onlosmakelijk onderdeel van uit en mogen niet bebouwd worden.

Het college van B&W heeft niet langer de behoefte om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, nu hier al meer dan 10 jaar geen gebruik van is gemaakt.

4.5 Juridische planbeschrijving

Het merendeel van de bepalingen in de regels behoeft geen nadere toelichting. Dit geldt voor de wijze van meten en de begripsomschrijvingen, en ook voorschriften voor bijvoorbeeld woningen, groen, bedrijven en dergelijke zijn vanzelfsprekend. Daarentegen zitten er in het plan een beperkt aantal juridische regelingen die in deze paragraaf kort worden toegelicht.

4.5.1 Bedrijven

In het bestemmingsplan zijn de huidige bedrijven op verschillende manieren bestemd. Een aantal heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Niet alleen het huidige bedrijf is toegestaan, maar ook andere activiteiten die voorkomen op de lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2. Afwijken van de lijst is mogelijk voor activiteiten die naar aard en invloed gelijk zijn.

De lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de lijst met activiteiten van de VNG. De in de lijst opgenomen afstanden zijn indicatieve minimumafstanden voor een gemiddeld modern bedrijf tot een rustige woonwijk.

Op de lijst met bedrijfsactiviteiten staan geen garagebedrijven. De twee garagebedrijven in het plangebied zijn op de huidige plek toegestaan en zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Het huidige gebruik is toegestaan en daarmee zijn de bedrijven op maat bestemd. Ook het verkooppunt voor motorbrandstoffen komt niet voor op de lijst. Het verkooppunt is op de huidige plek toegestaan en is met een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De Prinsenmolen aan het Prinsemolenpad heeft een bedrijfsbestemming op maat: 'Bedrijf - Molen'.

Hoog-risico biologische laboratoria

Binnen bedrijfsbestemmingen en maatschappelijke bestemmingen zijn in principe ook laboratoria toegestaan. Voorheen waren binnen deze bestemmingen dus ook hoog-risico biologische laboratoria toegestaan. Dit is vanuit het oogpunt van veiligheid niet wenselijk, daarom zijn hoog-risico biologische laboratoria nu in beginsel niet toegestaan binnen de maatschappelijke bestemmingen en bedrijfsbestemmingen (met inbegrip van de gemengde bestemmingen). Daartoe is in de regels van het bestemmingsplan een verbodsbepaling opgenomen. Het betreft hoog-risico biologische laboratoria die onder de werking van het bij dit plan gevoegde beleidskader “Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond” vallen en genoemd zijn in artikel 4.4 onder k, categorie 4, onderdeel C van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. In geval van het werken met genetisch gemodificeerde organismen zijn dat alle categorieën van fysische inperking op inperkingsniveaus III en IV, zoals genoemd in Bijlage 4 van het Besluit genetisch gemodificeerde organismen milieubeheer 2013. Kort gesteld zijn het laboratoria met biologische veiligheidsklasse 3 of hoger.

Na nadere afweging is het wel mogelijk om een hoog-risico laboratorium toe te staan. Burgemeester en wethouder kunnen daarvoor bij omgevingsvergunning afwijken. Ook daartoe is in de regels een bepaling opgenomen. Bij de afweging wordt een advies van de GGD/VRR betrokken. Deze instanties geven een advies op basis van het “Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond”. Aan de hand van het beleidskader kan worden beoordeeld of de risico's van een hoog-risico biologisch laboratorium voldoende beheersbaar zijn bij calamiteiten en of een hoog-risico biologisch laboratorium al dan niet wenselijk is op de voorgenomen locatie.

4.5.2 Geluidmaatregelen woningen

Binnen de bestemmingen 'Detailhandel', 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2' zijn woningen mogelijk gemaakt waarbij de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze woningen zijn daarom hogere waarden vastgesteld. Conform het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder gemeente Rotterdam zijn er voorwaarden verbonden aan het verlenen van de hogere waarden. Deze voorwaarden zijn per locatie opgenomen in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder behorende bij dit bestemmingsplan. Dit besluit is als Bijlage 9 toegevoegd aan de regels. Met de artikelen '8.3.3', '9.3.4' en '10.3.4' is geborgd dat gronden alleen in gebruik mogen worden genomen als woning, als wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de hogere waarden zijn verleend.

4.5.3 Gemengde bebouwing en detailhandel

Een aantal panden heeft een gemengde bestemming. Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan, alsmede bij de begane grond behorende opslag- en administratieruimten, terwijl op de begane grond uiteenlopende functies kunnen voorkomen.

De bestemming 'Detailhandel' staat op de begane grond detailhandel en dienstverlening toe welke passend is in het *'easyshopping'* winkelgebied rondom de Bergse Dorpsstraat. Horeca is op de begane

grond toegestaan ter plaatse van de aanduidingen. Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan, alsmede bij de begane grond behorende opslag- en administratieruimten.

In 2021 zal de Gebiedskoers Detailhandel worden bijgesteld. In de bijgestelde gebiedskoers zal sprake zijn van een meer compact winkelgebied, waarin delen van de Bergse Dorpsstraat niet meer als winkelgebied worden gezien. Op 20 april 2021 heeft het college besloten om vooruitlopend op de bijgestelde gebiedskoers medewerking te verlen aan de transformatie van winkelpanden. Bij aanvragen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de functie wonen in panden aan de Bergse Dorpsstraat tussen de Kerkstraat/Freericksplaats en de Kerkdreef/Weissenbruchlaan zal die zone niet meer als winkelgebied beschouwd worden.'

In overleg met ondernemers wil de gemeente Rotterdam binnen het '*easyshopping*' winkelgebied op zoek naar een nog meer compact winkelgebied. Het meer compacte winkelgebied heeft de bestemming 'Detailhandel'. Buiten het compacte gebied geldt voor de Bergse Dorpsstraat de bestemming 'Gemengd - 1'. Het bestemmingsplan staat transformatie toe en meerdere panden hebben inmiddels een ander gebruik, waarmee een geleidelijke transformatie van het (te grote) winkelgebied mogelijk is. Naast verschillende soorten dienstverlening is ook kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Wonen is niet uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, maar tevens op de begane grond. De geluidbelasting op de gevel is stevig, maar de maximaal toelaatbare geluidbelastingen voor woningen (vervangende nieuwbouw) worden niet overschreden (zie ook paragraaf 6.4).

Na een aantal jaren gekampt te hebben met leegstand op de Bergse Dorpsstraat, is het winkelgebied inmiddels weer florerend. Ondernemers en vastgoedeigenaren hebben zich enorm ingespannen om het winkelgebied weer vitaal te krijgen, met als gevolg dat de leegstand vrijwel nihil is. Naar aanleiding van de aanwijzing van het winkelgebied als transformatiemixgebied zijn de laatste jaren andersoortige ondernemers toegevoegd, zoals een sportschool en het Vakcollege Hillegersberg.
Het blijft een belangrijke opgave in het stedelijk beleid om te komen tot verdere concentratie in compacte en aantrekkelijke winkelgebieden. Vanuit die opgave is het van belang een overschot aan detailhandel terug te dringen en detailhandel meer te concentreren in aangewezen gebieden. Tegelijkertijd is het belangrijk om in gebieden die succesvol zijn en nauwelijks te maken hebben met leegstand, de mogelijkheid van detailhandel te behouden. In het zuidelijk deel van de Bergse Dorpsstraat blijft de mogelijkheid van detailhandel behouden. De mogelijkheid is aangegeven met een aanduiding 'detailhandel'.

In de bestemming 'Gemengd - 2' is op de begane grond geen detailhandel toegestaan, wel verschillende soorten dienstverlening en lichte bedrijvigheid. Wonen is op de verdiepingen én op de begane grond toegestaan. De bestemming geldt voor diverse verspreid gelegen pandjes.

De bestemming 'Gemengd - 3' geldt voor het recent gebouwde blok aan de Jasonweg/Grindweg met woningen en een parkeergarage. Hier is in het vorige bestemmingsplan vrij gedetailleerd aangegeven hoeveel detailhandel op de begane grond is toegestaan. Deze aantallen zijn nu overgenomen.

4.5.4 Groen en natuur

Structurele groengebieden zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn voet- en fietspaden en speeltoestellen toegestaan. Binnen deze bestemmingen is de aanleg van nieuwe waterpartijen, 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 herziening van het bestemmingsplan.

Het Berg- en Broekpark en het Schapeneiland zijn bestemd als 'Natuur'. Het Berg- en Broekpark is een klein stukje authentieke polder midden in de stad. De kinderboerderij en het educatiefcentrum vallen buiten de bestemming 'Natuur'. Ook het niet voor publiek toegankelijke Schapeneiland is bestemd als 'Natuur'. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Natuur' zijn zeer beperkt.

4.5.5 Horeca

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

Horeca definitie en afbakening

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

Vergunningvrij exploiteren

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

1. inrichtingen die geopend zijn tussen 07.00 en 22.00 uur, geen (zwak of sterk) alcoholische drank schenken, geen versterkt geluid ten gehore brengen, geen vergunningplichtig terras exploiteren (gevelzitplaats wel mogelijk) en geen speelautomaten hebben.
2. bedrijfskantines, voor zover deze uitsluitend als zodanig in gebruik zijn;
3. inrichtingen in musea, crematoria, begraafplaatsen en rouwcentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering;
4. inrichtingen in ziekenhuizen, ouderenhuisvesting en verpleegtehuizen, voor zover deze uitsluitend gericht zijn op de bewoners/patiënten en hun bezoekers;
5. horeca in tuincentra en congrescentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering en uitsluitend gericht zijn op hun bezoekers.

Exploitatievergunning nodig

Voor alle overige inrichtingen waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist. De horeca-exploitatievergunning wordt afgegeven voor de inpandige m² alsmede voor de eventuele m² terras en heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dat het bestemmingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt daarnaast onder andere af van afwegingen die ten aanzien van het beleid worden gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Voor het proces en vereisten van de vergunningverlening wordt verwezen naar de Horecanota Rotterdam 2017-2021.

Terrassen

Binnen de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer - Erf' zijn tevens ongebouwde terrassen toegestaan aangrenzend aan bestemmingen die horeca toelaten.

4.5.6 Ligplaatsen woonschepen

Voor het verblijf van woonschepen zijn in de Verordening Woonschepen 2013 en het Besluit aanwijzing woonschepen 2013 locaties aangewezen. Voor het bestemmingsplangebied is dat een ligplaats op de Rotte en een ligplaats op de Bergse Voorplas.

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan en de bescherming van de groenstructuur geldt een maximale hoogte van 3 meter gemeten vanaf het waterpeil. De huidige woonschepen passen hierbinnen en passen binnen de aanduiding woonschepenligplaats van 80m^2. Dat oppervlak is overeenkomstig de afspraken met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en het Besluit aanwijzing ligplaatsen 2013.

Het gaat om een ligplaats langs het Prinsemolenpad op huisnummer 11 en een ligplaats in de noordoosthoek ter hoogte van de Strekkade huisnummer 58. In het bestemmingsplan is in de bestemming opgenomen dat op deze locaties wonen op een woonschip is toegestaan. Deze locaties zijn aangegeven met de aanduiding 'woonschepenligplaats'.

4.5.7 Maatschappelijke voorzieningen

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

In dit bestemmingsplan zijn in de bestemming 'Maatschappelijk - 1' zowel geluidgevoelige als niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Kinderdagverblijven en scholen zijn bijvoorbeeld geluidgevoelig. Ook revalidatiecentrum Rijndam aan de Ringdijk is bestemd als Maatschappelijk - 1. Dit betekent dat een functie die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere functie binnen deze definitie.

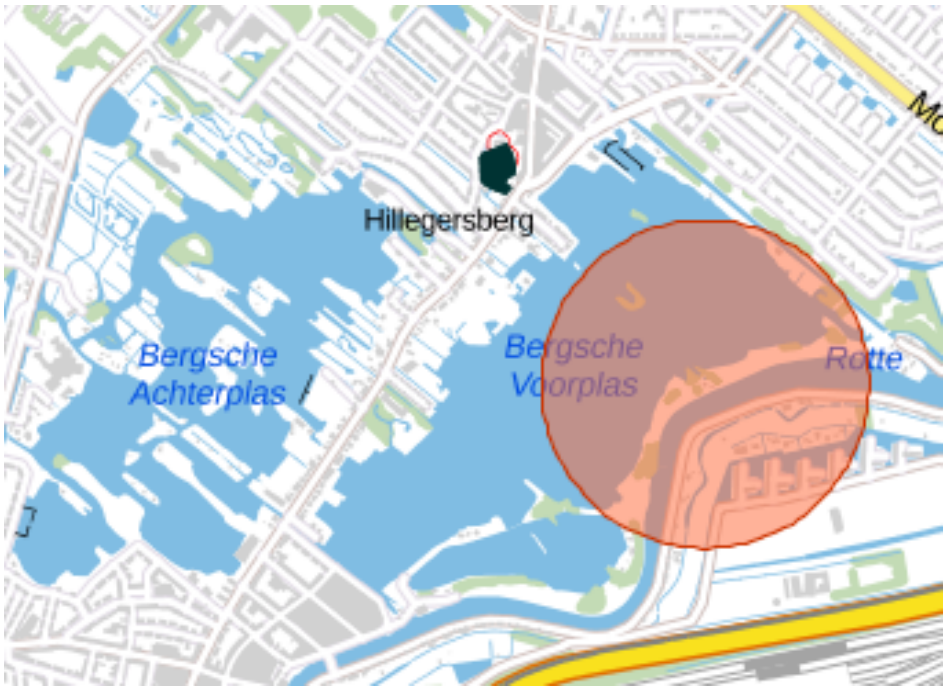
De locatie Rijndam is tevens meegenomen in het akoestisch onderzoek.

In de bestemming 'Maatschappelijk - 2' zijn alleen de niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om de Hillegondakerk, kinderboerderij De Wilgenhof aan de Ringdijk, huis- of tandartsenpraktijken, fysiopraktijken, maar ook buitenschoolse opvang is een niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorziening.

Ook binnen de gemengde bestemmingen zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan en aanwezig.

4.5.8 Molenbiotoop

Aan de rand van het plangebied ligt aan het Prinsemolenpad 72 de grondzeiler 'Prinsenmolen'.



Uitsnede uit Structuurvisie provincie Zuid-Holland, Visie Ruimte en Mobiliteit, met de ligging van de molenbiotoop

Rondom de molen ligt een molenbiotoop. De molenbiotoop is in het leven geroepen om de relatie tussen een molen en zijn omgeving te leggen. Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van belang. Tevens staat de zichtbaarheid van de molen centraal. Dit is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen vaak zo sfeerbepalend is. De molenbiotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. De biotoopformule wordt dus vooral

toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet 'te hoog' is. De eerste 100 meter dient in beginsel vrij te zijn van obstakels. Vanaf 100 tot 400 meter geldt een oplopende lijn.

Om de vrije windvang en het zicht op traditionele molens in het Zuid-Hollands landschap te garanderen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen. Binnen deze zone gelden de volgende voorwaarden:

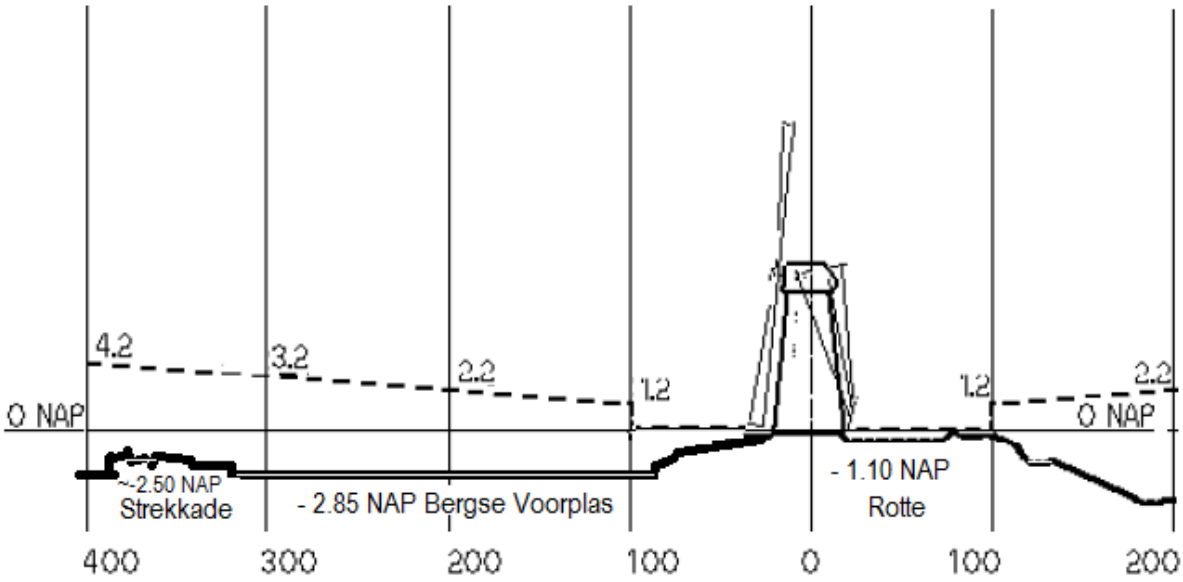
A. Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
B. Binnen bestaand stadsgebied gelden de volgende voorwaarden binnen een straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen: de maximale hoogte van bebouwing/beplanting mag niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).
C. Buiten bestaand stadsgebied (zoals hier) gelden de volgende voorwaarden binnen een straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen: de maximale hoogte van bebouwing/beplanting mag niet hoger dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel).

In afwijking van de regel onder A, B en C is het oprichten van nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk indien:

- er sprake is van een ontwikkeling waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt of
- zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

De Prinsenmolen

Rond de "Prinsenmolen" (Prinsemolenpad 72), die buiten bestaand stadsgebied is gelegen, mag bebouwing en beplanting in de molenzone niet hoger zijn dan 1/100 van de afstand tussen bedoelde bebouwing en de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (in dit geval 0,2 meter boven NAP).



4.5.9 Parkeerregeling

Dynamische verwijzing

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

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 52.1 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde “dynamische verwijzing”. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022” het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De op dit moment geldende “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022” is via de volgende link te raadplegen: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671029/1

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

4.5.10 Planologisch relevante leidingen en straalverbinding telecommunicatie

Ter hoogte van de Ringdijk en Argonautenweg liggen enkele grote drinkwater transportleidingen ten behoeve van de watervoorziening. Deze leidingen zijn met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' inclusief een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden beschermd en opgenomen op de verbeelding.

Hoog boven het plangebied ligt een 'straalpad' ten behoeve van de telecommunicatie tussen de mast van de Waalhaven en die van Alphen aan den Rijn. Om de onbelemmerde doorgang van de signalen te waarborgen geldt een hoogtebeperking voor bouwwerken van een aantal meter binnen het straalpad. De onbelemmerde doorgang is vanwege de gegeven maximum bouwhoogten niet in het geding. Het is niet nodig om het straalpad op de verbeelding aan te geven.

4.5.11 Seksinrichtingen en belwinkels

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

Het vergunningstelsel wordt als middel gebruikt om de grip op de vergunde branche te behouden en te verbeteren. Het vormt daardoor een barrière voor mensenhandel. De gestelde voorwaarden en vereisten worden streng gecontroleerd en bij nieuwe vergunningaanvragen worden exploitanten gescreend op grond van de Wet Bibob.
Het nieuwe vergunningstelsel sluit beter aan bij de verschillende activiteiten die in de seksbranche worden aangeboden. Daarnaast kunnen vergunningen voor nieuwe seksbedrijven worden aangevraagd via een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

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

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen bestemd.

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

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

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

4.5.12 Sport, recreatie, cultuur en ontspanning

Het bestemmingsplan heeft meerdere regelingen voor sportieve en/of recreatieve bestemmingen. Deze regelingen sluiten aan op de regelingen in de vorige bestemmingsplannen.

De bestemming 'Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij' is gebruikt voor de kinderboerderij De Wilgenhof aan de Ringdijk. Hier geldt een maximum bebouwingspercentage van 3. De regeling staat ondergeschikte horeca toe.

De bestemming 'Cultuur en ontspanning - Speeltuin' is gebruikt voor het Plaswijckpark. Het is een park met een recreatie- en wandelpark, een dierentuin, een buitenspeeltuin en een overdekte binnenspeeltuin. Op de verbeelding zijn drie bouwvlakken aangegeven die volledig bebouwd kunnen worden. Verder geldt voor zo'n 9 ha dat 3,5% bebouwing is toegestaan en in de zone langs de plas geldt voor ongeveer 1 ha dat 0% aan gebouwen is toegestaan. Het totale oppervlak voor gebouwen blijft daarmee gelijk aan het vorige bestemmingsplan.

Binnen de bestemming zijn gebouwen toegestaan zoals entree- en administratiegebouwen, detailhandel, horeca, sanitaire voorzieningen, dierenverblijven, bergloodsen en andere nevenruimten, en ook bouwwerken zoals speeltoestellen, bruggen, aanlegsteigers en een uitkijktoren.

'Recreatie' is gebruikt voor verschillende scoutingterreinen en speelterreinen, gelegen op meerdere locaties aan de oevers van de plassen. Op de locaties zijn gebouwen ten behoeve van scouting en dergelijke toegestaan. Gebouwen tot een gezamelijk grondoppervlak van 200 m^2 per perceel en met een maximum goothoogte van 4 meter. Onder een aantal voorwaarden is een aanlegsteiger per perceel toegestaan.

'Recreatie - 1' is gebruikt voor een groot aantal recreatieve percelen met recreatiewoningen gelegen op de eilandjes in de Bergse Achterplas. Permanente bewoning is niet toegestaan. In de regels is aangegeven dat één recreatiewoning en één bijgebouw is toegestaan. Voor recreatiewoning en bijgebouw samen geldt een maximum grondoppervlak van 40 m^2, tenzij in de bijlage bij de regels anders is aangegeven. In de bijlage bij de regels is een tekening gegeven met perceelnummers en is bij perceel met meer dan 40 m^2 bebouwing aangegeven hoeveel m^2 aan gebouwen is toegestaan.

'Recreatie - 2' is gebruikt voor een de recreatieve percelen aan de Strekkade langs de Bergse Voorplas. Permanente bewoning is niet toegestaan. In de regels is aangegeven dat één recreatiewoning en één bijgebouw is toegestaan. Voor recreatiewoning en bijgebouw samen geldt een maximum grondoppervlak van 40m^2, tenzij in de bijlage bij de regels anders is aangegeven. In de bijlage bij de regels zijn de perceelnummers gegeven en is voor percelen met meer dan 40 m^2 bebouwing aangegeven hoeveel m^2 aan gebouwen is toegestaan.

'Recreatie - Jacht- en passantenhaven' is gebruikt voor de jachthavens in het plangebied. Te weten de haven aan de Emmalaan (O.W.V.), het Prinsemolenpad 2-4 (w.s.v. Aegir), Prinsemolenpad 10-12 en langs de Rotte (w.s.v. U.N.O.), de Straatweg (Jachthaven Hillegersberg) en de Weissenbruchlaan (Jachthaven Donkers). Op de verbeelding zijn binnen de bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen gebouwen gerealiseerd mogen worden. Als er geen maximum bebouwingspercentage is genoemd, dan mogen deze vlakken volledig door gebouwen ingenomen worden. Voor de jachthaven aan de Emmalaan geldt een bebouwingspercentage van 5% voor gebouwen, te berekenen over het bouwperceel, zijnde het 'droge' deel van de jachthaven.)

'Recreatie - Nutstuin' is gebruikt voor een groepje nutstuintjes aan de Strekkade op de hoek met het Prinsemolenpad. Binnen de bestemming zijn enkele kleine gebouwtjes, zoals bergingen, kweekkassen of eventueel sanitaire gebouwtjes toegestaan. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 1,5. Dit komt overeen met de huidige situatie.

'Sport - Tennisbaan' is gebruikt voor de twee tennisparken in het plan. Hier zijn onoverdekte sport- en recreatievoorzieningen toegestaan. Er geldt een bebouwingspercentage van 7 voor gebouwen, zoals entreeruimte, kleedruimte, kantine of clubgebouw.

'Sport - Zwembad' is gebruikt voor het openluchtzwembad. Er zijn onoverdekte sport- en recreatievoorzieningen toegestaan. Er geldt een bebouwingspercentage van 7 voor gebouwen zoals entreeruimte, kleedruimte, kantine of clubgebouw.

4.5.13 Toetsingsvlakken Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL)

Hoogtebeperkingen door aanvliegroute

Aandacht gaat uit naar het obstakelvrij houden van de aanvliegroutes. Door provincie en gemeenten wordt al gewerkt met de "obstakelvrije zones" (ook wel Runway-End Safety Areas (RESA) genoemd). Een wettelijke verplichting ontbreekt echter nog. Momenteel is echter een aanpassing van de Luchtvaartwet in voorbereiding, waardoor in de toekomst ook voor regionale en kleine luchthavens een Luchthavenindelingsbesluit zal worden opgesteld.

De LVNL beheert de technische installaties en systemen ten behoeve van de luchtverkeersbeveiliging. Een belangrijk deel hiervan betreft de apparatuur voor communicatie- navigatie- en surveillance-infrastructuur (cns). Cns apparatuur wordt gebruikt om het radiocontact tussen de verkeersleiding en de piloten te onderhouden, navigatie in het naderingsgebied en -route mogelijk te maken en de plaatsbepaling van vliegtuigen zeker te stellen. Alle cns apparatuur maakt gebruik van radiogolven die uitgezonden en/of ontvangen worden door antennesystemen. Objecten, zowel vast (gebouwen, windmolens, bomen etc.) als mobiel (bouwkranen, heistellingen etc.) vormen in potentie een bedreiging voor de correcte werking van de apparatuur, omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden rondom de technische systemen van LVNL maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten: de zogenoemde toetsingsvlakken. De afmetingen van deze toetsingsvlakken zijn berekend op basis van internationale burgerluchtvaartcriteria. Objecten die het toetsingsvlak doorsnijden kunnen verstoring veroorzaken. In dit kader toetst en beoordeelt LVNL of de uitvoering van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen van invloed zijn op de correcte werking van cns apparatuur en brengt hierover advies uit.

Hoogtebeperkingen door toetsingsvlakken luchtverkeersleiding

Over het plangebied zijn (trechtervormige) toetsingsvlakken gelegen t.b.v. communicatie- en navigatieapparatuur van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL). Om de kwaliteit van de navigatieapparatuur te waarborgen dient de bebouwing onder het toetsingsvlak te blijven. De maximum bouwhoogte blijft in het hele plangebied onder deze toetsingsvlakken, zodat van een belemmering geen sprake is. Het aangeven van de vlakken op de verbeelding van het plan is niet nodig.

De toetsingsvlakken zijn als bijlage bij de regels opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe objecten mogelijk gemaakt die de toetsingsvlakken doorsnijden. Als in de toekomst afgeweken wordt van dit bestemmingsplan en de ontwikkeling het toetsingsvlak doorsnijdt, dan dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij LVNL omtrent de vraag of de voorgenomen bouwhoogte gevaar of hinder oplevert voor de veiligheid van het luchtverkeer. Dit is geregeld in artikel 49.6.

Toetsingsvlakken communicatieapparatuur, zie Bijlage 7

Toetsingsvlakken navigatieapparatuur, zie Bijlage 8.

4.5.14 Tuin en Tuin - 1

In Artikel 27 Tuin - 1 van de regels is een aparte tuinbestemming opgenomen welke gelegd is voor de zeer grote tuinen behorende bij een gebouw met gestapelde woningen, hetzij een gebouw met de bestemming 'Bijzonder Woongebouw'. In deze bestemming is (in afwijking van de gewone bestemming tuin) geen regeling opgenomen voor aanbouwen en bijgebouwen behorende bij grondgebonden woningen.

Parkeren in tuinen

Parkeren in tuinen is in de regel niet toegestaan. In de begripsbepalingen is aangegeven dat tuinen benoemd zijn als terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen e.d.) en vijvers en dat terrein in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt. Bijgebouwen mogen slechts worden gebruikt als huishoudelijke berging en/of stalling van (motor)voertuigen. Voor de gronden bestemd als tuin mag uitsluitend de oprit naar een garage/carport voor parkeren worden gebruikt.

4.5.15 Uitbreiding bebouwing achtererfgebied, gebruik achterbouw

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

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

Hoeveel er op grond van de nieuwe regeling aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht, is afhankelijk van de oppervlakte van het bebouwingsgebied. Het bebouwingsgebied maakt onderdeel uit van het achtererfgebied. Hoe groter het bebouwingsgebied, hoe groter de oppervlakte aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken. Het komt erop neer dat maximaal 150 m^2 aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken kan worden gebouwd. Dat is het geval bij grote percelen. Bij een doorsnee perceel zal deze oppervlakte veel beperkter zijn.

4.5.16 Verkeers- en verblijfsgebied

De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' gekregen, het betreft hier de Ringdijk, Jasonweg, Argonautenweg, Grindweg, Straatweg, Bergse Dorpsstraat en Weissenbruchlaan. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende trambanen, bruggen, viaducten en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies.

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. 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 gewenste veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder een herziening van het bestemmingsplan.

De bestemming 'Verkeer - Garagebox' is gebruikt voor garageboxen. De bestemming 'Verkeer - Erf' is gebruikt voor erf bij bedrijven, gemengde bebouwing, voorzieningen of woningen.

4.5.17 Waarde - Cultuurhistorie

De beeldbepalende objecten (aangewezen in de cultuurhistorische verkenning) zijn cultuurhistorisch waardevol en worden beschermd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' werpt een drempel op tegen sloop. Sloop is in principe niet mogelijk. Alleen indien maatschappelijke, technische of economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken, kan er een sloopvergunning worden verleend. Verder leidt de dubbelbestemming ertoe dat in geval van nieuwbouw voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van de locatie.

(N.B. In de Rotterdamse standaard voor bestemmingsplannen worden de beschermde stadsgezichten bij voorkeur aangegeven met Waarde - Cultuurhistorie 1 en worden de beeldbepalende objecten bij voorkeur aangegeven met Waarde - Cultuurhistorie 2.)

4.5.18 Water, waterstaat en waterkeringen

Het bestemmingsplan maakt een onderscheid tussen oppervlaktewater zónder verkeersdoeleinden (Water - 1) en oppervlaktewater mét verkeersdoeleinden te water (Water - 2). In beide bestemmingen zijn bruggen alleen toegestaan waar dit op de verbeelding is aangegeven. In 'Water - 2' zijn onder strikte voorwaarden aanlegsteigers toegestaan. De voorwaarden zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 2009/2012 en houden verband met de vrije doorvaart en de beheersituatie van het oppervlaktewater.

De bestemming 'Water - 1' geldt voor de delen van de Schiebroekse Ringvaart, het oppervlaktewater in het Argonautenpark en de Streksingel. De bestemming 'Water - 2' geldt voor de Rotte, beide plassen en het oppervlaktewater in de wijk ten noorden van de C.N.A. Looslaan.

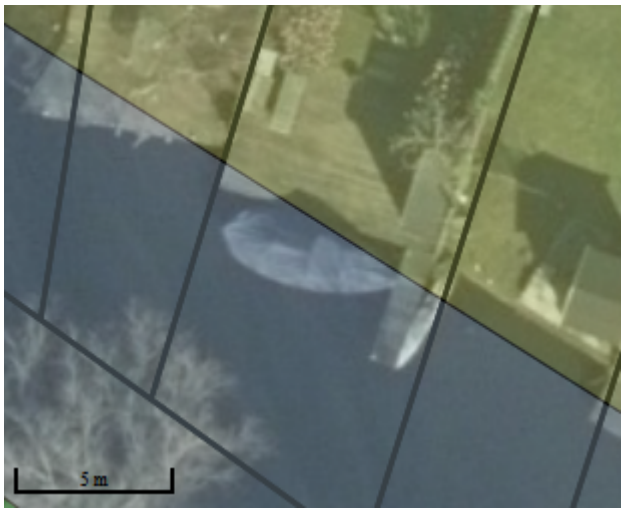
Aanlegsteigers zijn alleen toegestaan in 'Water - 2' ter plaatse van een aanduiding 'aanlegsteiger toegestaan' en verder op locaties die grenzen aan de bestemmingen 'Recreatie', 'Recreatie - 1', 'Tuin', 'Tuin - 1', 'Verkeer - Erf', en 'Woongebied'. Per bouwperceel is één aanlegsteiger toegestaan.

In de Bergse Voor- en Achterplas geldt voor aanlegsteigers dwars op de plasoever dat ze niet meer dan 5 meter uit de plasoever mogen reiken en niet meer dan 1,5 meter breed mogen zijn, mits een doorvaartbreedte van 15 meter resteert. Aanlegsteigers parallel aan de plasoever mogen niet meer dan 1,5 meter uit de plasoever reiken, mits die vrije doorvaartbreedte resteert. Voor 'aanlegsteigers' boven land gelden de bouwregels voor vlonders en terrassen.

In de watergangen in de wijk ten noorden van de C.N.A. Looslaan mogen aanlegsteigers niet dieper dan 0,5 meter uit de oever reiken. En de breedte van de aanlegsteigers mag hier niet meer bedragen dan 1 meter.

De locaties met afwijkende maatvoering die in het vorige bestemmingsplan positief zijn bestemd, zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Als deze aanlegsteigers functioneel en intact zijn, dan mogen deze blijven en de grootte houden die ze hebben.

De aanlegsteigers liggen veelal op de grens van de bestemmingen en zijn in beide bestemmingen genoemd. Per bouwperceel is één aanlegsteiger toegestaan, zodat de toegestane maatvoering niet dubbel geteld mag worden.



Op de Rotte, op adres Prinsemolenpad 11, is een woonschip toegestaan. Het woonschip ligt in de bestemming van de jachthaven. In de noordoosthoek van de Bergse Voorplas, aan Strekkade 58, is het woonschip toegestaan binnen de aanduiding. Op de verbeelding zijn de locaties aangegeven met aanduiding 'woonschepenligplaats'. Voor woonschepen geldt een maximale hoogte van 3 meter gemeten vanaf het waterpeil. De huidige woonschepen passen binnen de aanduiding van 80m^2. Dat oppervlak is overeenkomstig de afspraken met het hoogheemraadschap en het Besluit aanwijzing ligplaatsen 2013.

De onderhoudstroken langs de hoofdwatergangen, waarop de Keur van het hoogheemraadschap van toepassing is, zijn met een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' op de verbeelding aangegeven. De kernzone van de waterkering is op de verbeelding aangegeven met een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De beschermingszone en eventuele zone voor versterking van de dijk is bestemd met een aanduidingsregel 'vrijwaringszone - dijk'.

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is het in beginsel verboden te bouwen of houtgewassen te planten binnen een strook van 5 meter (gemeten vanuit de insteek van het talud) langs hoofdwatergangen. De ruimte is in beginsel nodig voor het onderhoud van de watergangen.

Een belanghebbende met bouwvoornemens in een keurstrook (zoals aangegeven op de verbeelding met 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie') wordt geadviseerd om contact op te nemen met genoemd hoogheemraadschap over antwoord op de vraag of voor het bouwproject in kwestie ontheffing verleend kan worden van het bouwverbod in de Keur.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zorgt voor een bescherming van de waterkering. Het geeft aan voor welke werkzaamheden absoluut een vergunning nodig is van het hoogheemraadschap.

4.5.19 Wijzigingsgebieden

In het nieuwe bestemmingsplan Kern en Plassen is gekozen om geen gebruik meer te maken van wijzigingsgebieden, zoals in het bestemmingsplan 2009/2012 nog wel het geval was.

Als ontwikkelingen nog niet geheel duidelijk zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan kan gekozen worden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Zo'n wijzigingsbevoegdheid mag geen structurele wijziging van het bestemmingsplan mogelijk maken. De onderliggende bestemmingen blijven gelden tot van de wijziging gebruik is gemaakt.

De haalbaarheid van zo'n wijzigingsbevoegdheid moet in het bestemmingsplan aangetoond worden. Een wijzigingsbevoegdheid zelf is een compleet bestemmingsplan waarop (omgevings)vergunningen kunnen worden verleend. Daarnaast is het een bevoegdheid en niet een verplichting. Burgemeester en wethouders mogen de bevoegdheid gebruiken, maar zijn het niet verplicht.

Een wijzigingsbevoegdheid wordt via het bestemmingsplan (het 'moederplan') aan burgemeester en wethouders gegeven. Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb, met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging een besluit moeten nemen. Daarna volgt de mogelijkheid voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan. Met zo'n wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

4.5.20 Wonen, Woongebied en werken aan huis

Het bestemmingsplan staat woningen toe in de gedetailleerde bestemming 'Wonen', maar ook in de meer globale bestemming 'Woongebied'.

In 'Woongebied' van de regels is een bebouwingsregeling opgenomen voor de lintbebouwing langs de Straatweg. Deze regeling is opgenomen om het kenmerkende karakter van de lintbebouwing, zowel vanaf de straatzijde als vanaf de waterzijde, te beschermen en geldt voor percelen van 65 meter en dieper. De voorgevel bouwgrens bevindt zich op vijf meter afstand tot de weggrens. De strook voortuinen, gelegen voor de voorgevel van de bouwgrens, garandeert het groene aanzicht vanaf de weg. Parallel aan de voorgevel bouwgrens ligt op een afstand van 30 meter de achtergevel bouwgrens. In deze 30 meter tellende zone dienen alle gebouwen gerealiseerd te worden, dus zowel het hoofdgebouw als eventuele aanbouwen en bijgebouwen. Bovendien moeten gebouwen een afstand van ten minste 30 meter tot de plasoever aanhouden. Voor percelen die minder diep zijn dan 65 meter geldt deze regeling niet. Percelen die minder diep zijn dan 65 meter zijn gedetailleerd bestemd overeenkomstig de bestaande situatie. De bestemming 'Woongebied is gelegd op die percelen langs de Straatweg die rechtstreeks ontsloten worden via de Straatweg en die in het vorige bestemmingsplan als ‘Woningen III' bestemd zijn.

De bestemming 'Wonen' is een gedetailleerde bestemming. In deze bestemming zijn de maximale goot- en bouwhoogte steeds op de verbeelding gegeven. De bestemming is gebruikt voor zowel appartementen als laagbouwwoningen met verschillende hoogtematen en in diverse typologieën.

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

Voor woningen geldt de werken-aan-huisregeling. Voor bepaalde werkzaamheden is met een functieaanduiding aangegeven dat deze tevens op een bepaald adres binnen de bestemming 'Wonen' zijn toegestaan.

De bestemming 'Wonen - Berging' is gebruikt voor bergingen of bijgebouwen bij woningen die groter zijn dan toegestaan volgens de regeling voor uitbreiding van bebouwing, al dan niet vergunningvrij.

Hoofdstuk 5 Water

Voor het bestemmingsplan heeft het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam een wateronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3). Het wateronderzoek geeft een beeld van de effecten van het plan op de waterhuishouding en vormt daarmee een advies voor de waterparagraaf.

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

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

5.1.3 Regionaal beleid

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

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en 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.

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

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

De beheerder van het oppervlaktewater in het plangebied is het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). De gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is beheerder stedelijk water (riolering en oppervlaktewateren zijnde geen rijkswater en geen hoofdwatergang). Op

basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

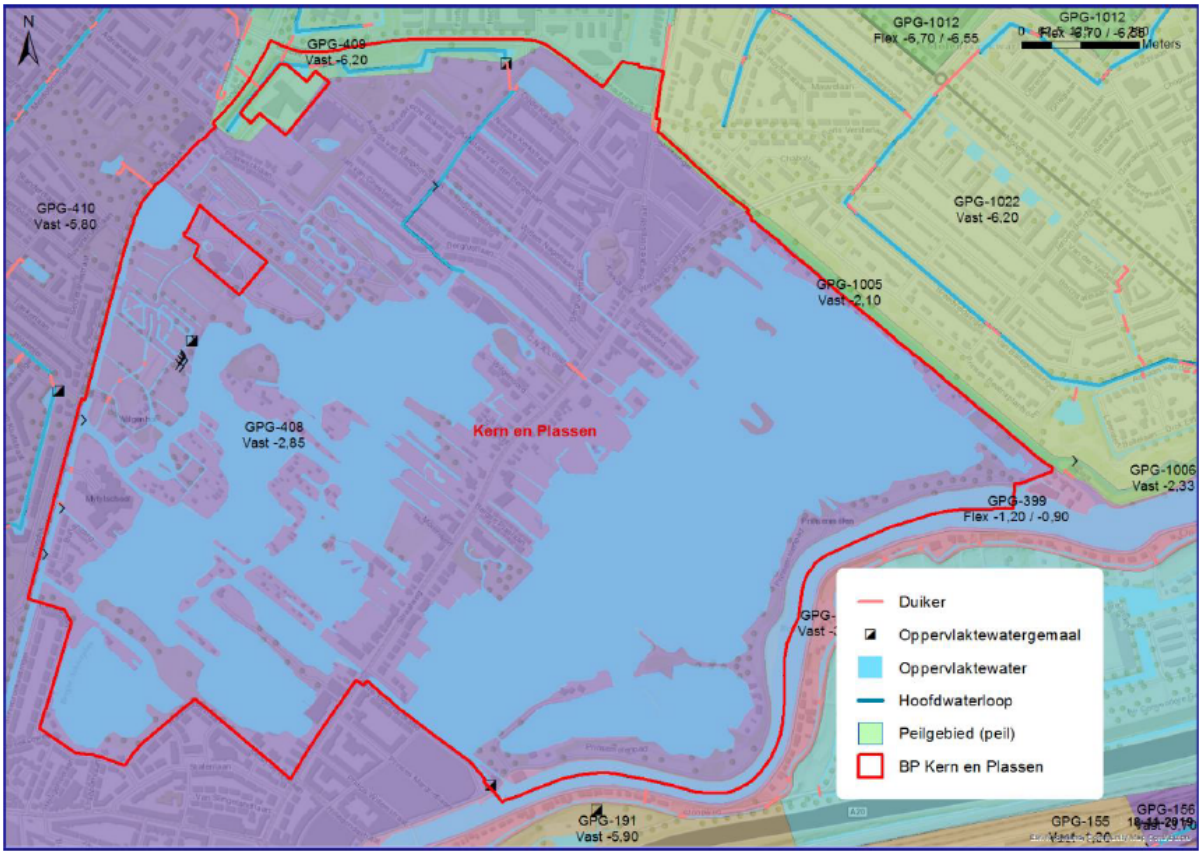
5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Vrijwel het gehele plangebied ligt binnen een peilgebied met vast peil van -2,85 m NAP. Aan de noordzijde van het plangebied ligt dit voor een klein deel in een peilgebied dat een vast peil heeft van -6,20 m NAP. De oostelijke begrenzing van het plangebied ligt in peilgebied van de Rotteboezem. Dit peilgebied heeft een flexibel peil van NAP- 1,20/ -0,90m.

Bij watertekort ontvangen de Bergse plassen water uit de Bleiswijkse vaart (Grindweg). Dit is schoner dan water direct uit de Rotte te betrekken. Het peilgebied met de Bergse plassen loost overtollig water via het, aan de zuidzijde van het plangebied gelegen, gemaal Berg en Broekse Verlaat op de Rotte. De Rotte is onderdeel van het boezemsysteem.

Binnen het plangebied ligt één zwemwaterlocatie; Natuurzwembad 't Zwarte Plasje. Dit zwemwater is gelegen aan de Oude Raadhuislaan en staat via een duiker (KDU-3517) in open verbinding met het singelsysteem van de naastgelegen woonwijk.



Figuur met overzicht van het oppervlaktewatersysteem in en rondom het bestemmingsplangebied

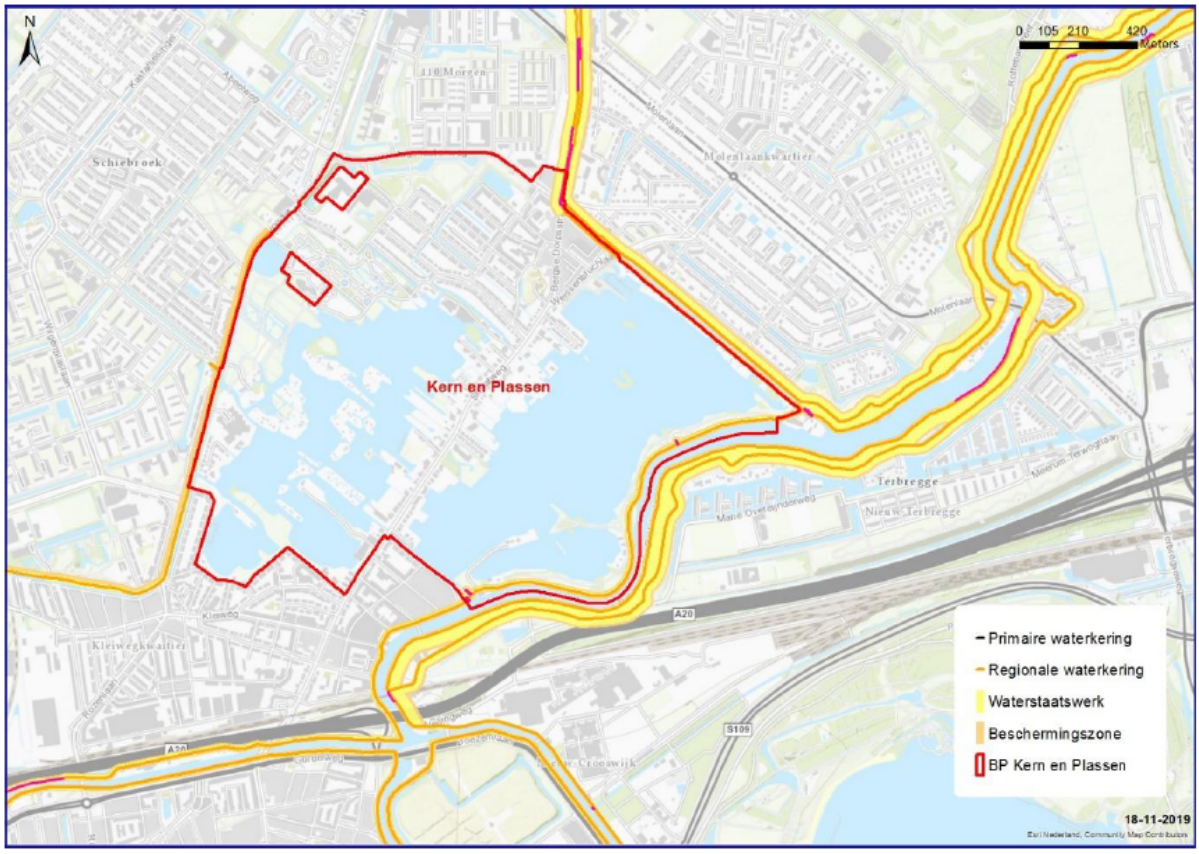
5.3.2 Grondwater

Voor grondwater zijn er veel peilbuizen in het plangebied. De ligging van de peilbuizen met de gemiddelde ontwateringsdiepte (afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil) zijn weergegeven de bijlage. De gemiddelde ontwateringsdiepte is in het plangebied overal groter dan de vereiste 0,80 meter. Toch wordt op enkele plaatsen in het plangebied wateroverlast ervaren door verzakking van niet onderheide gebouwen en door het steeds lager worden van de eilandjes in de Bergse Achterplas door veenklink.

In het plangebied staan overwegend huizen met houten paalfunderingen, grondwateronderlast en paalrot zijn hier aandachtspunten.

5.3.3 Waterkering

In en langs het plangebied ligt twee boezemkaden (langs de Rotteboezem en langs Streksingel). De ligging van de keringen is in onderstaande figuur weergegeven. Rondom de waterkeringen worden verschillende beschermingszones gehanteerd.



Figuur met ligging waterkeringen

De waterkeringen en de beschermingszones aan weerszijden daarvan hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gekregen.

5.3.4 Riolering

Het bestemmingsplangebied valt grotendeels binnen rioleringsdistrict 1 (Hillegersberg, bemalingsdistrict Burgemeester van Kempensingel) en rioleringsdistrict 13 (Schiebroek, bemalingsdistrict Molenplein). Een klein gedeelte in het zuiden van het plangebied maakt deel uit van riooldistrict 6 (Noorden).

In het plangebied ligt overwegend een gemengd stelsel, wat betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering (AWZI). Zowel districten 1 en 13 als district 6 voeren hun afvalwater via persleidingen af naar AWZI Kralingse Veer.

Binnen het plangebied zijn een viertal vuilwateroverstorten aanwezig.

In de in riooldistrict 1 gelegen straten Kerkstraat, Hilleniussingel, Kerstant van den Bergelaan, Willem Nagellaan en Nieuwe Kerkstraat is een rioolvervanging in voorbereiding. Hierbij wordt het huidige gemengde stelsel vervangen door een vuilwaterstelsel en met DI-leiding en wordt 1,72 hectare verhard oppervlak in het openbaar gebied 'afgekoppeld'. Dit betekent dat het wordt voorzien van waterpasserende verharding of dat de historische bestrating behouden blijft. Gestreefd wordt naar afkoppeling van de hemelwaterafvoer van de woningen.
In de in riooldistrict 13 gelegen Plaswijcklaan, Heer Vrankenlaan (gedeeltelijk), Jan van Ghestellaan, Berglustlaan (west) en Hoyledesingel is een rioolvervanging in voorbereiding, Bij deze vervanging wordt het bestaande gemengde stelsel vervangen door een nieuw gemengd stelsel met een DI-leiding ten behoeve van het grondwaterniveau. In de nieuwe situatie wordt 1,52 ha verhard oppervlak voorzien van

waterpasserende verharding. Gestreefd wordt naar afkoppeling van de hemelwaterafvoer van de woningen.

Het doel van de stelselwijziging is om 'droge voeten en natte palen' te bereiken. Hierbij wordt zo veel mogelijk hemelwater in de bodem opgeslagen en daar gezuiverd (waterpasserende verharding en afkoppeling hemelwater van de daken). Op deze wijze wordt de zuivering van het rioolwater ontlast. De DI-leiding staat in verbinding met het oppervlaktewater en houdt het grondwater in het openbare gebied op een constant peil. Dit is van belang voor de houten paalfunderingen in dit gebied.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

De ontwikkelingen in het gebied bestaan voornamelijk uit het optoppen van bestaande gebouwen en het transformeren van winkelfunctie naar woonfunctie. Het bebouwd oppervlak verandert dus niet. Watercompensatie is dus niet nodig.

Van het Rijndamgebouw (Ringdijk 84) is de ontwikkeling naar een woonfunctie nog in studie. Nog onduidelijk is of er gekozen zal worden voor sloop en nieuwbouw of voor het herontwikkelen van de bestaande gebouwen. Er is van uitgegaan dat het bebouwde oppervlak op deze locatie niet toeneemt. Het gedeelte van de locatie met de bestemming 'Verkeer - Erf' bestaat grotendeels uit tuinaanleg en is voor ongeveer 35% verhard. Er wordt van uitgegaan het verhardingspercentage niet toeneemt. Indien bij eventuele toekomstige herontwikkeling het verhard oppervlak wel toeneemt moet nog berekend worden of de aanleg van compensatiewater nodig is. Watercompensatie zal overigens op deze locatie technisch eenvoudig te realiseren zijn.

Voor het plangebied als geheel wordt geen toename van het verhard oppervlak verwacht. Ook is er geen nieuw oppervlaktewater voorzien.

5.4.2 Grondwater

Er vindt geen grootschalige toename van de verharding plaats en er zijn geen nieuwe ondergrondse objecten voorzien. Er worden door de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen effecten op de grondwaterstand verwacht.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Waterkeringen

De polderwaterkeringen in het bestemmingsplangebied worden conform provinciaal beleid bestemd met de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’. De beschermingszone is bestemd als ‘vrijwaringszone-dijk’.

Invloed op de waterkering wordt niet verwacht. In de zones van de waterkering worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Waterveiligheid

De ontwikkelingen in het gebied hebben geen significante invloed op het veiligheidsrisico binnendijks. Ook neemt de economische waarde binnendijks niet significant toe.

5.4.4 Riolering

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan zullen leiden tot een toename van vooral het aantal woningen en een afname van kantoren. Op basis van het aantal woningen en het aantal vierkante meters kantoren is een inschatting te maken van de verandering van de afvalwaterbelasting als gevolg van de ontwikkelingen.

De inschatting van de verandering van de afvalwaterbelasting is gebaseerd op het maximale programma dat extra mogelijk gemaakt wordt binnen het bestemmingsplan. Dit zijn vooral kleinschalige detailhandel-functies en wat kantoren en dienstverlening. Momenteel zijn er nog geen concrete plannen bekend.

Bij het omzetten van winkels, dienstverlening, school, BSO en revalidatie naar woningen neemt de gemiddelde rioolbelasting met ongeveer 5 m^3/u toe. Van deze toename vindt ruim 4 m^3/u plaats in riooldistrict 1 en ongeveer 1 m^3/u in riooldistrict 13.

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals eventuele nieuwbouw op de Rijndamlocatie, is het scheiden van schoon en vuil water verplicht, de gemeente Rotterdam eist daarbij het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Als uitgangspunt geldt hierbij het bergen van 50 mm regenwater in een uur. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten, wat de waterkwaliteit ten goede komt, en zorgt ervoor dat er minder water wordt afgevoerd naar de AWZI.

Na bergen op eigen terrein zal het water alsnog vertraagd afgevoerd moeten worden. Voor de ontwikkelingen in het plangebied kan dat bijvoorbeeld door te kiezen voor het laten afstromen van regenwater naar oppervlaktewater in de directe omgeving. Voor de materiaalkeuze van de bebouwing gelden randvoorwaarden, aangezien verontreiniging van afstromend hemelwater voorkomen moet worden. Uitloogbare materialen vormen een belasting voor de waterkwaliteit, deze zijn niet onvoorwaardelijk toepasbaar.

Verder stimuleert de gemeente toepassing van groene daken. Groene daken houden hemelwater tijdelijk vast en verminderen en vertragen de afvoer ervan. Groene daken worden echter niet meegeteld als compensatie voor de verharding.

De meeste van de mogelijk gemaakte ontwikkelingen betreffen functieverandering van bestaande gebouwen. Ook hier is de eerste keus om afval- en hemelwater gescheiden te verwerken.

Opstellen rioolplan

Voor het bepalen van de afvoer van afval- en hemelwater dient bij grote ontwikkelingen, zoals nieuwbouw op de locatie Ringdijk 84, een rioolplan te worden opgesteld. Geadviseerd wordt om hiervoor tijdig een overleg te organiseren tussen de ontwikkelende partij, de waterbeheerder (HHSK afdeling AWK) en de rioolbeheerder.

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

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.

Plangebied Kern en Plassen

Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkeling mogelijk: op 27 locaties transformatie van gebouwen en delen van gebouwen tot woningen (in orde van grootte tot circa 221 woningen). Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. De bovengenoemde ontwikkeling moet worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit m.e.r. kolom 1, opgenomen in het onderdeel D 11.2: *De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*.

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

Het college neemt, tegelijk met het besluit tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, een m.e.r.-beoordelingsbesluit. De strekking van dit besluit is dat er, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie hieronder), vanwege het bestemmingsplan Kern en Plassen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Daarom heeft het college besloten dat er voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport zal worden opgesteld. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit ligt tegelijk met het

ontwerpbestemmingsplan als afzonderlijk besluit ter inzage, en is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

1. Kenmerken van het project als omvang, cumulatie met andere projecten, gebruik natuurlijke hulpbronnen, productie afvalstoffen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen (i.v.m. stoffen/technologieën).

Motivering:

Het bestemmingsplan maakt nieuwbouw van woningen mogelijk. Het aantal nieuwe woningen dat wordt toegevoegd is beperkt (in orde van grootte tot circa 221 woningen op 27 meest kleine locaties). Momenteel vinden in de omgeving alleen vergelijkbare kleine woningbouwontwikkelingen plaats. Omdat in het plangebied en de omgeving sprake is van een beperkte toename van verkeersbewegingen verdeeld over een groot aantal wegen is van een significante cumulatie geen sprake. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen is niet aan de orde bij de nieuwe woningen, evenmin is er sprake van grootschalige verontreiniging. Andere vormen van hinder zijn niet aan de orde en ook van een toename van risico op ongevallen is geen sprake.

2. Plaats van het project (de kwetsbaarheid van het milieu in het gebied waarop het project effect kan hebben), bijvoorbeeld een natuurgebied.

Motivering:

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de 'Oude Maas' en 'Boezems Kinderdijk', beide op circa 12 km afstand tot het bestemmingsplangebied. Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats liggen op een afstand van ten minste 20 kilometer tot het bestemmingsplangebied (dit betreffen de gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck', 'Biesbosch' en 'Solleveld & Kapittelduinen'). De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte activiteiten hebben geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden. Dit blijkt uit de berekening van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden, vanwege de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Het resultaat van de berekening is dat er een bijdrage aan de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden is van (afgerond) 0,00 mol per hectare per jaar (oftewel geen significante bijdrage).

De meest nabijgelegen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zijn de Nieuwe Maas, op circa 4 kilometer ten zuiden van het bestemmingsplangebied en de Ackerdijkse Plassen op circa 4 kilometer ten noordwesten van het bestemmingsplangebied. Negatieve invloeden op de Natuurnetwerk Nederland gebieden en belangrijke weidevogelgebieden als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan zijn uitgesloten. Daarvoor zijn deze ontwikkelingen te beperkt van omvang en liggen ze op te grote afstand van deze gebieden.

3. Kenmerken van het potentiele effect (bereik, waarschijnlijkheid, duur frequentie en onomkeerbaarheid).

Motivering:

Er worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Het bestemmingsplan zorgt niet voor een significante toename van verkeer, en draagt daarmee ook niet in betekenende mate bij aan een toename van geluid en luchtverontreiniging. Het bestemmingsplan leidt niet tot een verandering ten opzichte van de huidige situatie bij bodemverontreiniging en externe veiligheid. Ook zijn op voorhand geen significante effecten op beschermde soorten te verwachten.

Conclusie

Uit de bovenstaande vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet noodzakelijk.

6.3 Milieuzonering

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

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

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

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

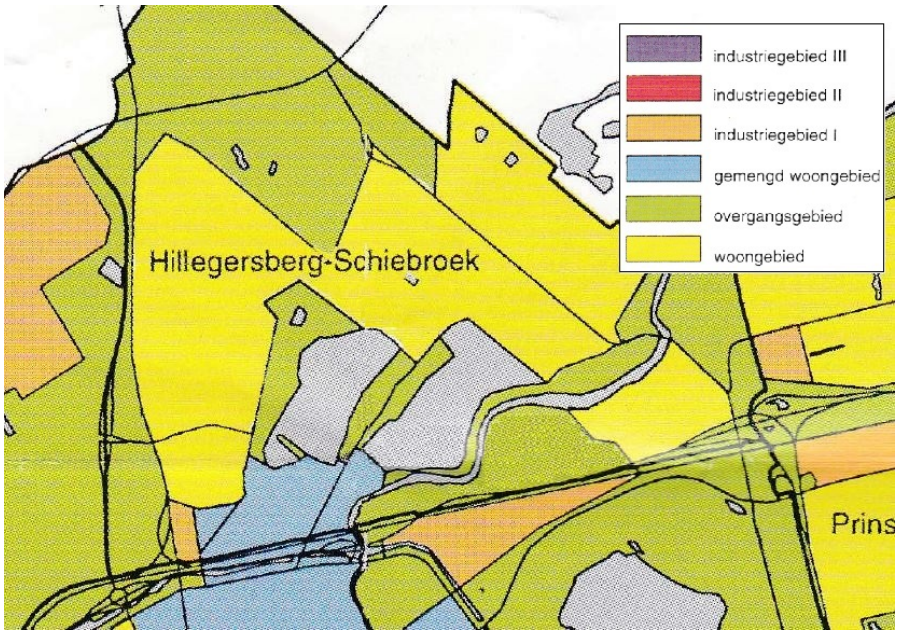
6.3.1 Bedrijven in of nabij het plangebied

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

n het overgangs- en woongebied worden doorgaans bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan van de bedrijvenlijst die opgenomen is in de bijlage van de regels. Veelal zijn deze bedrijven toegestaan op de begane grond, waarboven wordt gewoond. In de praktijk laten deze functies zich in het algemeen zonder problemen combineren met woningen, of zijn problemen goed te voorkomen/verhelpen door het nemen van maatregelen.

De gewenste afstand tussen bedrijven en woningen is afhankelijk van de categorie van het bedrijf:

Categorie bedrijven	indicatieve afstand tussen woningen en bedrijven	indicatieve afstand in een overgangsgebied
1	0 - 10 meter	
2	30 meter	0 - 10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter



Figuur met uitsnede van de kaart Bedrijven en Milieuzonering Rotterdam

Overige activiteiten in of nabij het plangebied

Het plangebied kent enkele activiteiten die in te delen zijn in milieucategorie 3.1 en 3.2 en zelfs een in de categorie 4.1. In de laatste categorie valt het openluchtzwembad 't Zwarte Plasje. De nieuwe woningen zijn op voldoende afstand van de verschillende activiteiten gelegen.

Garagebedrijf A. van Beuningen Adriaen van der Doeslaan 27 (officieel milieucategorie 3.2) is naar aard en omvang passend binnen de omgeving. Datzelfde geldt voor garagebedrijf Hillegersberg Adriaen van de Doeslaan 19.

Lommerrijk b.v. met Dok 99 is een horecalocatie (milieucategorie 3.1) en is passend binnen het overgangsgebied.

De jachthavens aan Emmalaan, Molenwerf, Prinsemolenpad, Rotte, Straatweg en Weissenbruchlaan (milieucategorie 3.1 en 3.2) zijn passend in hun omgeving. Ook de beide tennisparken (milieucategorie 3.1) zijn passen in hun omgeving.

Kinderboerderij De Wilgenhof (milieucategorie 3.2) is passend in het overgangsgebied.

De combinatie horeca en wonen

In het gebied zijn voornamelijk ochtendhoreca en daghoreca gevestigd. Het horeca-aanbod is in balans met de overige functies in de wijk. De woonfunctie is fysiek hoger gelegen.

Afwijken

Het bevoegd gezag kan gebruikmaken van de bevoegdheid tot afwijken van het bestemmingsplan om bedrijven uit een hogere categorie toe te staan. De aangewezen Milieudeskundige kan bepalen dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn, bijvoorbeeld als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze.

6.3.2 Conclusie

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

6.4 Geluid

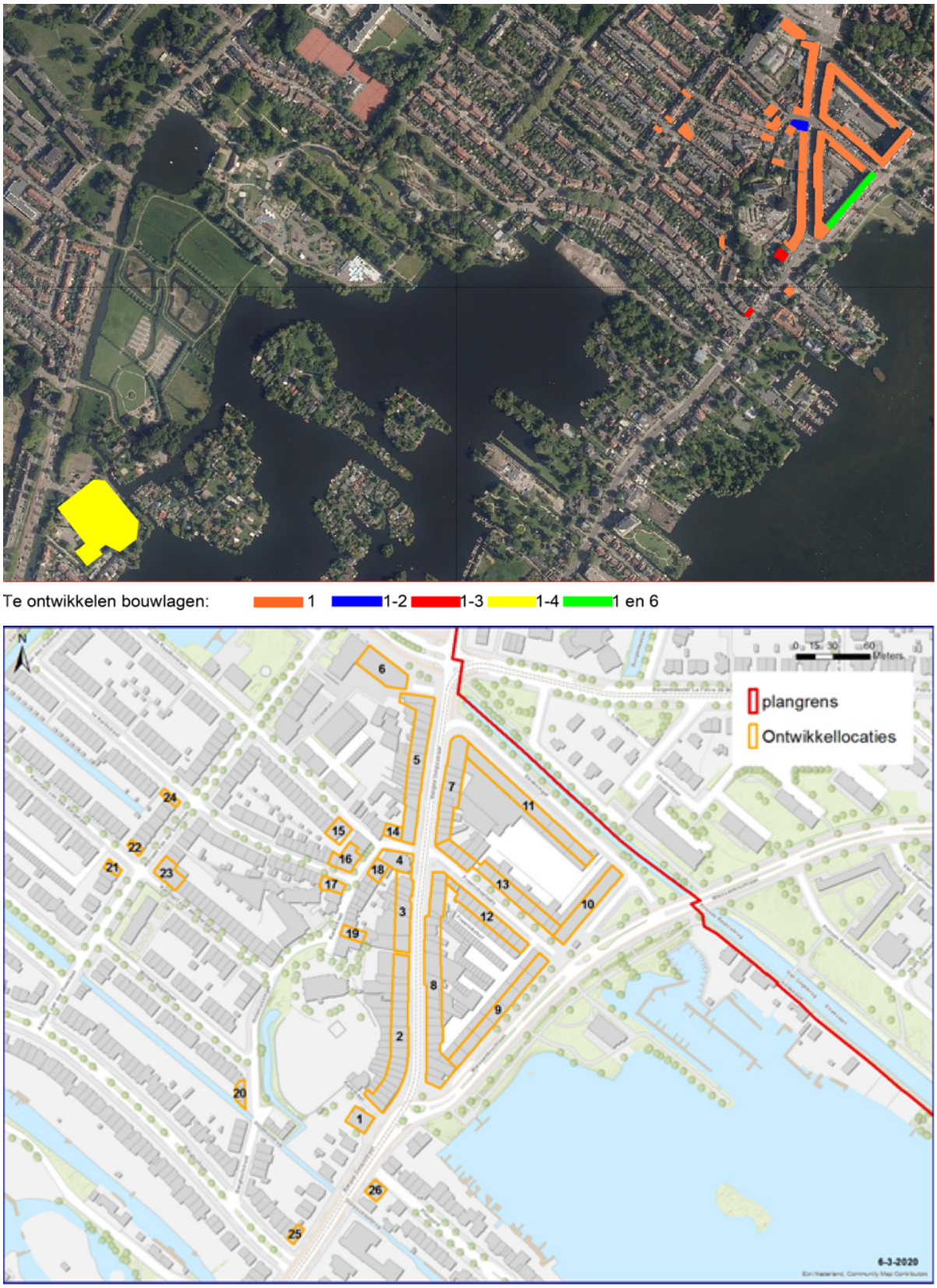
Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg-en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer.
Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidniveau in beeld gebracht. In de Wet geluidhinder staan de geluidgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidbelastingen gelden, maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Rotterdams beleid

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

Plangebied

Het bestemmingsplan Kern en Plassen biedt de planologische mogelijkheden om op 27 locaties nieuwe woningen te realiseren, door middel van transformatie en/of functieverandering naar de functie 'Wonen' binnen de bestaande bebouwing. Op één locatie (in dit onderzoek als locatie W09 aangeduid en in de onderstaande figuur in groen weergegeven) wordt tevens een extra bouwlaag bovenop de bestaande bebouwing toegelaten. In onderstaande figuur is de ligging van de ontwikkellocaties weergegeven.



Figuur ingezoomd op de globale ligging van 26 ontwikkellocaties. Locatie 27 ligt aan de Ringdijk 84.

Het cluster Stadsontwikkeling (SO) heeft in het kader van het bestemmingsplan "Kern en Plassen" aan het Ingenieursbureau van gemeente Rotterdam opdracht gegeven voor een akoestisch onderzoek

(Bijlage 4).

Wettelijke geluidbronnen

Voor dit plan is de wettelijke geluidbron wegverkeer relevant. De aspecten luchtvaartlawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai zijn voor dit bestemmingsplan niet van belang. De ontwikkellocaties liggen namelijk niet binnen de geluidzone van een luchtvaartterrein, een industrieterrein of een spoorweg.

6.4.1 Wegverkeer

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

Tabel Breedte geluidszones langs wegen

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

Bij nieuwe geluidsgevoelige situaties is de voorkeurswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te stellen. Dat kan tot maximaal 53 dB voor buitenstedelijke wegen en tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke wegen. Als sprake is van vervangende nieuwbouwwoningen kan dit tot maximaal 68 dB. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidberekeningen uitgevoerd. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek naar wegverkeer zijn aangegeven in de onderstaande tabel.

In onderstaande tabel is de maximaal berekende geluidbelasting voor de onderzochte locaties weergegeven als gevolg van de zoneplichtige wegen. De gepresenteerde resultaten zijn inclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wgh.

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

Locatie[1)]	Weg	rekenpunt	Hoogte rekenpunt [m]	Lden [dB]	Overschrijding	
					Voorkeur [48 dB]	Maximaal [63/68 dB]
W01	Bergse Dorpsstraat+trams	W01.01	4,5	62	Ja	(68) Nee
	Straatweg+trams	W01.01	7,5	56	Ja	(68) Nee
	Weissenbruchlaan	W01.03	7,5	52	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W02	Bergse Dorpsstraat+trams	W02.01	1,5	62	Ja	(68) Nee
	Straatweg+trams	W02.21	1,5	51	Ja	(68) Nee
	Weissenbruchlaan	W02.02	1,5	55	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W03	Bergse Dorpsstraat+trams	W03.02	1,5	62	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W04	Bergse Dorpsstraat+trams	W04.03	4,5	59	Ja	(63) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W05	Bergse Dorpsstraat+trams	W05.03	1,5	60	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W06	Argonautenweg	W06.01	1,5	54	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W07	Bergse Dorpsstraat+trams	W07.03	1,5	62	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W08	Bergse Dorpsstraat+trams	W08.05	1,5	64	Ja	(68) Nee
	Straatweg+trams	W08.01	1,5	50	Ja	(68) Nee
	Weissenbruchlaan	W08.22	1,5	63	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W09	Weissenbruchlaan	W09.01	1,5	63	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W10	Weissenbruchlaan	W10.02	1,5	59	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W11, W15 t/m W24[2)]	Alle	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W12	Bergse Dorpsstraat+trams	W12.01	1,5	49	Ja	(68) Nee
	Weissenbruchlaan	W12.06	1,5	52	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee

Locatie[1)]	Weg	rekenpunt	Hoogte rekenpunt [m]	Lden [dB]	Overschrijding	
					Voorkeur [48 dB]	Maximaal [63/68 dB]
W13	Bergse Dorpsstraat+trams	W13.01	1,5	59	Ja	(68) Nee
	Weissenbruchlaan	W13.09	1,5	53	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W14	Bergse Dorpsstraat+trams	W14.05	1,5	49	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W25	Bergse Dorpsstraat+trams	W25.01	8,5	54	Ja	(68) Nee
	Straatweg+trams	W25.04	5,5	63	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W26	Bergse Dorpsstraat+trams	W26.01	1,5	63	Ja	(68) Nee
	Straatweg+trams	W26.01	1,5	64	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
W27	Ringdijk	W27.01	7,5/10,5	56	Ja	(68) Nee
	Overige	Alle	Alle	≤ 48	Nee	Nee
≤ 48 dB	49 – 53 dB	54 - 58 dB	59 - 63 dB	> 63 dB		

1) Op alle locaties met uitzondering van locatie W04 is sprake van vervangende nieuwebouw.

2) Locaties W21 t/m W24 vallen niet binnen de geluidzone van een zoneplichtige weg.

Uit de tabel blijkt dat de geluidbelasting op locaties W11 en W15 t/m W24 vanwege alle voor deze locaties relevante zoneplichtige stedelijke wegen en tramsporen aan de voorkeurswaarde (48 dB) voldoet. Op de overige 16 onderzochte locaties wordt de voorkeurswaarde (48 dB) overschreden vanwege één of meerdere wegen. De maximaal toelaatbare geluidbelastingen vanwege een stedelijke weg voor woningen (63 dB) dan wel voor woningen met toepassing van vervangende nieuwbouw (68 dB) worden daarbij niet overschreden.

6.4.2 Conclusie

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

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

6.4.2.1 Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting voldoet op 11 locaties vanwege alle voor deze locaties relevante zoneplichtige stedelijke wegen (en tramsporen aan de voorkeurswaarde (48 dB). Het betreft hierbij locaties W11 en W15 t/m W24. Op de overige 16 onderzochte locaties wordt de voorkeurswaarde (48 dB) overschreden vanwege één of meerdere zoneplichtige wegen (en tramsporen). De maximaal toelaatbare geluidbelastingen vanwege een stedelijke weg voor woningen (63 dB) dan wel voor woningen met toepassing van vervangende nieuwbouw (68 dB) worden daarbij niet overschreden. Maatregelen zijn gewenst.

De cumulatieve geluidbelasting, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wgh, vanwege alle onderzochte zoneplichtige wegen is bij 16 ontwikkellocaties hoger dan 53 dB. De plandrempel van 53 dB, zoals genoemd in het Rotterdams Actieplan geluid 2019-2023, wordt bij deze locaties overschreden.

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen (kunnen) worden getroffen om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde voor de geluidbelasting te verlagen, wordt geadviseerd om hogere waarden aan te vragen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

6.4.2.2 Ontheffingsbeleid Rotterdam

De gecumuleerde geluidbelasting inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wgh is vanwege de zoneplichtige wegen bij de onderzochte locaties per bouwlaag berekend. Uit het akoestisch rapport blijkt dat locatie W25 niet beschikt over een geluidluwe zijde. Realisatie van minimaal één geluidluwe gevel per woning op deze locatie vraagt aandacht. De overige locaties beschikken wel over minimaal één geluidluwe gevel en voldoen daarmee aan het ontheffingsbeleid.

Het Ontheffingsbeleid is alleen van toepassing op nieuwe woningen waarvoor hogere waarden moeten worden vastgesteld en geldt niet voor andere geluidgevoelige bestemmingen. Eén van de belangrijkste criteria van het gemeentelijke ontheffingsbeleid is het creëren van minimaal één geluidluwe gevel en indien van toepassing minimaal één geluidluwe buitenruimte per woning. Van een geluidluwe gevel/buitenruimte is sprake als de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen niet hoger is dan 53 dB en de gecumuleerde geluidbelasting van alle spoorwegen niet hoger is dan 55 dB. Bij woningen met een geluidluwe gevel wordt gesteld dat deze een goede geluidkwaliteit hebben, ook als de geluidbelasting op andere gevels van de woning hoog is, omdat dan aan ten minste één kant van de woning buiten kan worden gezeten of een raam open kan zonder last te hebben van het lawaai.

6.4.2.3 Aanbevelingen uit het akoestisch onderzoek

Locatie W25 beschikt niet over een geluidluwe zijde. Realisatie van minimaal één geluidluwe gevel per woning op deze locatie is niet mogelijk. Daarom wordt voor deze locatie geen ontheffing aangevraagd en hogere waarde procedure gevolgd. De overige locaties beschikken over minimaal één geluidluwe gevel en voldoen daarmee aan het ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam.

6.4.2.4 Hogere waarden

Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, is het niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai tot de voorkeurswaarde te beperken. In dat geval dienen de maximaal berekende geluidbelastingen als hogere waarden te worden aangevraagd. De daarbij vast te stellen hogere waarden zijn in tabel 7.1 weergegeven. Deze waarden dienen bij het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van het bestemmingsplan Kern en Plassen als hogere waarden te worden aangevraagd.

Tabel: Aan te vragen hogere waarden voor het bestemmingsplan Kern en Plassen

Locatie	Bestemming	Weg	Lden incl. aftrek 110g Wgh [dB]
W01	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	62
		Straatweg+trams	56
		Weissenbruchlaan	52
W02	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	62
		Straatweg+trams	51
		Weissenbruchlaan	55
W03	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	62
W04	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	59
W05	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	60
W06	Wonen	Argonautenweg	54
W07	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	62
W08	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	64
		Straatweg+trams	50
		Weissenbruchlaan	63
W09	Wonen	Weissenbruchlaan	63
W10	Wonen	Weissenbruchlaan	59
W12	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	49
		Weissenbruchlaan	52
W13	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	59
		Weissenbruchlaan	53
W14	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	49
W26	Wonen	Bergse Dorpsstraat+trams	63
		Straatweg+trams	64
W27	Wonen	Ringdijk	56

6.5 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen. Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.
De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan 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.
Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

Nieuwe bestemmingen plangebied

In het nieuwe bestemmingsplan worden onder meer de volgende nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- Detailhandel concentreren. Bestaande winkels worden niet actief gesaneerd. Wel zal op locaties waar de detailhandel verdwijnt de mogelijkheid voor winkels vervallen binnen gemengde bestemming.
- Horeca: ontwikkelrichting consolideren.

Meer algemene aanpassingen voor het bestemmingsplan:

- Meer gedetailleerd bestemmen gerealiseerde projecten.
- Milieutechnische onderbouwing leveren voor te transformeren locaties naar wonen.

De mogelijk gemaakte woonbestemming betreft vooral transformatie van bestaande gebouwen. Er wordt vrijwel geen nieuwbouw van woningen mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan. Eigenlijk alleen het optoppen van de flats aan de Weissenbruchlaan. Dat is nu al mogelijk door een bestaande wijzigingsbevoegdheid. Voor het gebouw van Rijndam Revalidatie aan de Ringdijk 84 is nog onduidelijk of het huidige gebouw zal worden getransformeerd of zal worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Op een aantal locaties (zie lijst in bijlage) wordt transformatie naar woningen mogelijk gemaakt. Het betreft in totaal circa 220 woningen.

Toetsing en conclusie

In en rondom dit plangebied wordt in de huidige situatie (2018) aan de grenswaarden voldaan. Ook in de toekomst (peiljaren 2020 en 2030) wordt aan de grenswaarden voldaan. De ontwikkelingen omvatten gezamenlijk het realiseren circa 220 woningen als gevolg van transformatie van bestaande panden, zie bijlage. Dit genereert minder wegverkeer dan het aantal van 3.000 woningen dat bij een tweezijdige ontsluiting mag worden gebouwd onder de NIBM regelgeving (Besluit NIBM, Regeling NIBM).

In de gemaakte analyse voor het bestemmingsplan (Bijlage 5 Notitie Luchtkwaliteit NIBM 20200921) is aangetoond dat het plan Kern en Plassen een niet in betekenende mate bijdrage geeft aan de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Wet Luchtkwaliteit en tevens aan het Rotterdamse beleid.

6.6 Bodem

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

Uit de beschikbare bodeminformatie blijkt dat in het plangebied een groot aantal locaties aanwezig is waar bodemonderzoek is uitgevoerd van wege bodemsanering. Vaak vanwege voormalige ondergrondse tanks voor huisbrandolie. Waar binnen het plangebied sprake is van herontwikkeling dient beoordeeld te worden of de huidige bodemkwaliteit volstaat voor de toekomstige bestemming en het gewenste gebruik. Beoordeling vindt plaats op basis van recente onderzoeksresultaten (in principe niet ouder dan 5 jaar).

6.7 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. 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 de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie heeft in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone van 25 meter vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Rotterdams beleid

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

De volgende, voor dit plangebied, relevante risicobronnen komen in het onderzoek naar de externe veiligheid aan bod:

- het risico van het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A20;
- het risico van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (Rotterdam-Gouda).

Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone (het groepsrisicoaandachtsgebied) van de A13 en de (in aanleg zijnde) A16 Rotterdam. Voor deze risicobronnen wordt het groepsrisico daarom niet behandeld in het onderzoek risico externe veiligheid en verantwoording groepsrisico (bijlage)

6.7.1 Conclusie per risicobron

Transport van gevaarlijke stoffen over de A20

Plaatsgebonden risico

Het plafond van het plaatsgebonden risico (10^{-6}/jaar) blijft binnen het profiel van de autosnelweg en levert

daardoor geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden en bedraagt 50% (0,5 maal) van de oriënterende waarde. De realisatie van de ontwikkelingen uit dit plan hebben geen invloed op het groepsrisico.

Plasbrandaandachtsgebied

Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen binnen een zone van 30 meter naast de A20 plaatsvinden heeft het plasbrandaandachtsgebied geen betekenis voor dit plan.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Plaatsgebonden risico

De norm van 7 meter (gemeten uit het hart van het spoor) van het plaatsgebonden risico (10^{-6}/jaar) ligt direct naast het spoor en buiten het plangebied. De norm van het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmering op.

Groepsrisico

De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden en bedraagt 0,2 maal de oriënterende waarde. De realisatie van de ontwikkelingen uit dit plan hebben geen invloed op het groepsrisico.

Plasbrandaandachtsgebied

Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen binnen een zone van 30 meter naast de A20 plaatsvinden heeft het plasbrandaandachtsgebied geen betekenis voor dit plan.

6.7.2 Verantwoording groepsrisico

Advies ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico

De ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt hebben geen invloed op de groepsrisico's van de A20 en het spoor. Dit komt door de grote afstand van de ontwikkellocaties tot deze risicobronnen.

De groepsrisico's blijven onder de oriënterende waarde en bedragen:

- 0,2 maal de oriënterende waarde voor het spoor;
- 0,5 maal de oriënterende waarde voor de A20.

De ontwikkellocaties zijn van meerdere kanten goed bereikbaar voor voertuigen van de hulpverleningsdiensten.

Volgens het gemeentelijke beleid zal de bestuurlijke verantwoording van het groepsrisico van het spoor volgens de categorie 'licht' plaatsvinden. Bij de categorie 'lichte' verantwoording gelden uitsluitend generieke maatregelen ten aanzien van de veiligheidsaspecten hulpverlening en zelfredzaamheid.

Volgens het gemeentelijke beleid zal de bestuurlijke verantwoording van het groepsrisico van de A20 volgens de categorie 'middel' plaatsvinden. Bij een categorie 'middel' verantwoording geldt naast de voorwaarden van de categorie 'licht' (generieke maatregelen ten aanzien van de veiligheidsaspecten hulpverlening en zelfredzaamheid en opname van de verantwoording in de toelichting van het bestemmingsplan), een maatwerkadvies van de Veiligheidsregio, inzicht in mogelijke ongevalscenario's en afweging van alternatieve locaties. De verantwoording vraagt een belangenafweging. De uitkomst van het verantwoordingsproces wordt in de toelichting van de agendapost bij het besluit opgenomen. Het bestuur wordt, in het kader van de besluitvorming, expliciet op de hoogte gebracht van het groepsrisico. Doordat het groepsrisico van de A20 kleiner is dan de oriëntatiewaarde wordt aan het belang van de provincie Zuid-Holland, zoals verwoord in de Beleidsvisie en structuurvisie, voldaan. Dit groepsrisico verandert door dit nieuwe bestemmingsplan niet, alternatieve locaties zijn daarmee niet aan de orde. Bij de definitieve inrichting van de te ontwikkelen locaties dient ten aanzien van de blusvoorzieningen en bereikbaarheid door hulpdiensten advies te worden gevraagd bij de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond.

Omdat de ontwikkelingen geheel of gedeeltelijk vallen binnnen het invloedsgebied van het transport van

gevaarlijke stoffen over wegen (A13, A20 en de A16 Rotterdam) en het spoor dient advies te worden ingewonnen bij de VRR.

Conclusie

Op basis van de hiervoor genoemde overwegingen en het VRR maatadvies (pm) wordt het college van B&W van de gemeente Rotterdam, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern en Plassen geadviseerd de hiervoor genoemde groepsrisico's bestuurlijk te verantwoorden.

6.8 Natuur

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

De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen; -het behouden en ontwikkelen van natuur, - het behouden en herstellen van de biodiversiteit, -het duurzaam kunnen blijven inzetten van natuur voor ecosysteemdiensten en -het realiseren van samenhangend beleid gericht op het behoud van waardevolle landschappen vanwege hun maatschappelijke functies. De Wet natuurbescherming verwezenlijkt bovenstaande doelen via; actieve natuurbescherming, gebiedsbescherming, soortbescherming en algemene zorgplicht voor natuur.

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

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

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

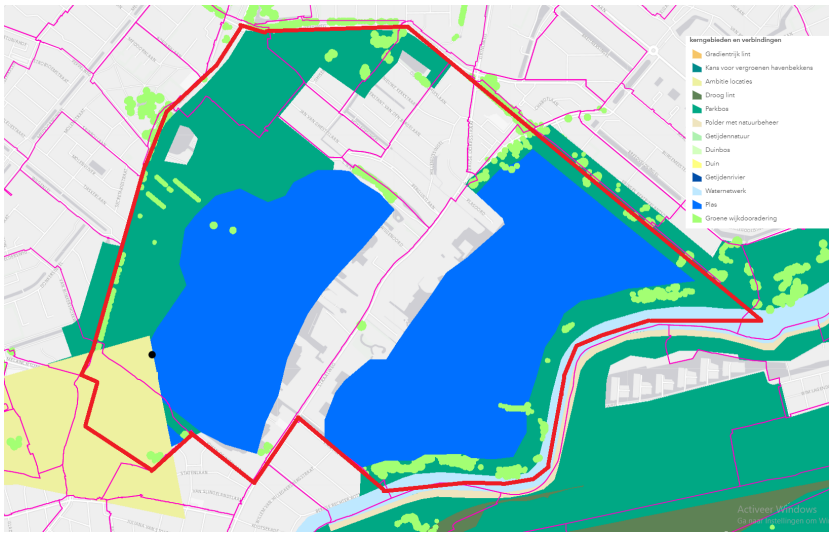
6.8.1 Flora- en faunatoets

Voor het bestemmingsplan is in opdracht van de gemeente een flora- en faunatoets uitgevoerd (zie Bijlage 8). Voor het bestemmingsplan Kern en Plassen zijn de Omgevingsvisie Zuid-Holland, voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland en de gebiedsbescherming en soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming relevant. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied (Oude Maas) ligt buiten de invloedssfeer van mogelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied. Negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland of Beschermde Weidevogelgebieden als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan zijn vanwege de afstand uitgesloten.

Op de Rotterdamse natuurkaart is te zien dat het overgrote deel van het bestemmingsplangebied is aangewezen als een kerngebied met uitzondering van de bebouwingskernen. De grotere plassen zijn aangewezen als "Plas", de groene zones langs de plassen zijn aangewezen als 'Parkbos" afgewisseld met kleine plekken "Groene Wijkdooradering". De Rotte is aangewezen als 'Waternetwerk"

Het Berg- en Broekpark is aangewezen als Natuurparel. Het park is een klein stukje authentieke polder midden in de stad. In de natte veenweiden groeien soorten als ratelaar, knoopkruid, echte valeriaan en

koekoeksbloem. Die trekken veel vlinders en hommels aan. In de slootjes leven padden, salamanders en andere amfibieën. Enige jaren geleden is een snoekenpaaiplaats aangelegd die via een vistrap verbonden is met de plas. De snoeken zijn belangrijk voor het ecologisch evenwicht in de plas. In het gebied is ook kinderboerderij de Wilgenhof gevestigd.



Figuur met uitsnede van de Natuurkaart Rotterdam (zie ook bijlage)

6.8.2 Conclusie en aanbeveling

In het bestemmingsplangebied zijn potenties voor jaarrond beschermde nesten van huismus, gierzwaluw, ransuil en sperwer aanwezig. Hiernaast is er potentie voor Habitatrichtlijnsoorten zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis. Tevens is het plangebied geschikt voor meerdere nationaal beschermde soorten die zijn vrijgesteld van ontheffingsplicht. Geadviseerd wordt om bij renovatie, sloop en nieuwbouw gebouwen geschikt te maken voor medebewoning door vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen of bijen (natuurinclusief bouwen). Kansen voor natuur liggen vooral bij het ontwikkelen van gazon tot kruidenrijke vegetaties en het behouden van het huidige groene karakter van het bestemmingsplangebied.

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art. 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Dit bestemmingsplan betreft een hoofdzakelijk consoliderend plan, zonder concrete bouwplannen of nieuwe bouwmogelijkheden. De huidige bestemmingen/functies blijven gehandhaafd, daarom is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 Handhaving

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

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het Beleidsplan Naleving Omgevingsrecht 2021 - 2025, wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

8.1 Recreatiewoningen op eilanden in Bergse Achterplas

Op de eilanden in de Bergse Achterplas zijn op grote schaal kleine recreatiewoningen gebouwd. Het betreft circa 200 huisjes, waarvan circa 25 op percelen in particulier eigendom. De andere percelen worden door de gemeentelijke Dienst Recreatie Rotterdam verhuurd aan de watersportvereniging “Ons Buiten”. Veel van deze huisjes zijn reeds vele jaren aanwezig. Zij zijn veelal zonder bouwvergunning gerealiseerd. Tegen deze illegale bouwwerken is niet handhavend opgetreden.

Op grond van vaste jurisprudentie kan illegale bebouwing en bebouwing welke reeds in strijd was met het vigerende plan, niet onder het overgangsrecht gebracht worden. Het overgangsrecht heeft namelijk een beperkte werking en dient ter bescherming van bestaande belangen (dat wil zeggen, de belangen van diegenen die met bouwvergunning hebben gebouwd), zolang de nieuwe bestemming nog niet is gerealiseerd. Dit in acht nemende is er (in 2008) voor gekozen om de huidige bebouwing positief te bestemmen (legaliseren). Omwille van behoud van de kwaliteit van het gebied is bepaald dat het huidige aantal recreatiewoningen niet mag toenemen.

Krachtens het (destijds vigerende) plan ’Uitbreidingsplan Hillegersbergsche Plassen’ uit 1946 hebben de eilanden de bestemming “park, plantsoen, speel- en sportterrein”, krachtens welke bestemming bebouwing van deze eilanden verboden is, behoudens in de bestemming passende bouwwerken (artikel 3 van de bebouwingsvoorschriften Hillegersbergsche plassen). Watersportvereniging “Ons Buiten” hanteert voor haar leden bouwregels. Per perceel mag niet meer dan 40 m² bebouwing worden opgericht (een recreatiewoning en één bijgebouw). Deze maat is beperkt gehouden, teneinde te voorkomen dat de huisjes voor permanente bewoning gebruikt worden. Deze maat is als algemene norm voor bebouwing op de eilanden in de Bergse Achterplas opgenomen in het plan.

In de planvoorschriften is dit vastgelegd onder verwijzing naar de inventarisatielijst waarop de bestaande huisjes van 2008 zijn aangegeven. Voor de huisjes welke op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in 2008 groter zijn dan 40 m² geldt een generaal pardon. Een lijst met de nummers van deze huisjes is aan de planvoorschriften toegevoegd, zodat ten behoeve van eventuele handhaving de nulsituatie duidelijk is.

Per perceel is één recreatiewoning toegestaan en wel op die percelen die voor dit doel in gebruik zijn en zijn aangegeven op de tekening in 'Bijlage 3 Perceelindeling Recreatie - 1 (2009)'.

Recreatiewoning plus bijgebouw mogen tezamen niet meer dan 40 m² grondoppervlak beslaan, met dien verstande dat de bebouwing welke groter is dan genoemde maat, het oppervlak mag hebben dat vastgelegd is in 'Bijlage 4 Oppervlak Recreatie - 1'. Het oppervlak op deze lijst mag betrekking hebben op de recreatiewoning en meerdere bijgebouwen.

8.2 Overkappingen / botenhuizen

Er zijn in 2021 ruim 45 overkappingen/botenhuizen aanwezig rondom de Bergse Plassen die niet passen binnen de huidige regels. Als de overkappingen/botenhuizen langs de lat van het beeldkwaliteitplan voor botenhuizen (concept 10-06-2021) worden gelegd, zou er tegen het overgrote deel handhavend moeten worden opgetreden. Omdat sommige van deze overkappingen/botenhuizen al heel lang aanwezig zijn, is in het beeldkwaliteitplan voor botenhuizen een overgangsregeling voorgesteld. Hierbij zijn aan de diverse strijdigheden verschillende waarden toegekend, omdat voor de bestaande overkappingen/botenhuizen niet alle strijdigheden als even zwaar worden gezien. De overgangsregeling geldt alleen voor de nu al aanwezige overkappingen/botenhuizen.

Om aan legalisering voor de aanwezige overkappingen/botenhuizen mee te werken, moet aan de overgangsregeling worden voldaan. Hierbij is het volgende van belang: hieronder zijn een aantal strijdigheden genoemd, in volgorde van zwaarte, waarbij 1 als het zwaarst wordt aangemerkt. Indien sprake is van strijdigheid 1 en 2 dan dient eerst een oplossing te worden gevonden voor strijdigheid 1. Nadat dit is opgelost, dient ook een oplossing te worden gevonden voor strijdigheid 2. Voor het verlenen van medewerking aan legalisering, moeten de strijdigheden dus eerst worden opgelost. Nieuwe overkappingen/botenhuizen dienen gewoon aan de regels uit het beeldkwaliteitplan voor botenhuizen te voldoen. Dit verschil is juridisch geborgd in dit vast te stellen bestemmingsplan.

Strijdigheid 1: overkapping/botenhuis ligt buiten eigen perceel

Als de overkapping of het botenhuis geheel of gedeeltelijk gerealiseerd is buiten het eigen grondgebied, boven water dat eigendom is van de gemeente, dan dient de overkapping, het botenhuis, zonder meer te worden verplaatst naar eigen grond. Deze overkappingen/botenhuizen zullen anders niet worden gelegaliseerd. Indien verplaatsing naar eigen grond niet mogelijk is, dienen deze overkappingen/ botenhuizen te worden verwijderd.

Als de overkapping of het botenhuis geheel of gedeeltelijk gerealiseerd is buiten het eigen grondgebied, boven water dat eigendom is van derden, dan geldt voor bestaande gevallen dat deze niet kunnen worden gelegaliseerd op die locatie, en dus dienen te worden verplaatst. Op basis van het beeldkwaliteitplan kan worden bepaald om welke overkappingen/botenhuizen het gaat. In de periode tot aan vaststelling van het bestemmingsplan kan met de betreffende eigenaren in gesprek worden gegaan hoe hiermee om zal worden gegaan. Wordt er tussen de grondeigenaar en de eigenaar van overkapping of botenhuis tussentijds geen overeenstemming bereikt (verkoop van de grond, verklaring van geen bezwaar etc.) dan dient de overkapping/botenhuis te worden verwijderd, omdat deze niet kan worden gelegaliseerd. Het botenhuis bevindt zich dan namelijk (nog steeds) zonder toestemming op andermans terrein.

Strijdigheid 2: botenhuis is gebouwd op een locatie die wordt uitgesloten in het beeldkwaliteitplan

Op bepaalde plekken worden overkappingen/botenhuizen in het beeldkwaliteitplan volledig uitgesloten. Verplaatsing is hier niet mogelijk. Concreet gaat het hierbij om de eilanden in de Bergse Achterplas. Op de huidige eilanden zijn nu zes botenhuizen aanwezig. Vier hiervan liggen op water dat in eigendom is van de gemeente. Deze dienen op basis van stridigheid 1 te worden verwijderd. In het huidige bestemmingsplan is een botenhuis opgenomen (Bergse Achterplas 214, eiland 7). Deze is dus passend, en zal daarom blijvend als uitzondering op de regel worden beschouwd. Wel dient een vergunning te worden aangevraagd. Voor de bestaande botenhuizen Bergse Achterplas 244, 326, 430, 442 en 466 geldt dat deze zijn gebouwd zonder vergunning. Deze zal ook niet alsnog worden verleend vanwege de uitgesloten locatie; de botenhuizen dienen daarom te worden verwijderd.

Strijdigheid 3: meer dan één overkapping/botenhuis

Het belangrijkste doel van het beeldkwaliteitplan is het onder voorwaarden toestaan van overkappingen/botenhuizen, waarbij het groene aanzicht van de plasoevers en een vloeiende overgang van tuin naar plas zo veel mogelijk behouden blijft. Het beeldkwaliteitplan gaat daarom uit van één overkapping/botenhuis per adres, ofwel één overkapping/botenhuis per woning. Sommige adressen omvatten meerdere percelen. Het aanzicht van de plasoevers is gebaat bij zo min mogelijk overkappingen/botenhuizen om het aanzicht zo groen en ruim als mogelijk te houden. Vandaar dat

wordt uitgegaan van één overkapping/botenhuis per woning, en niet één overkapping/botenhuis per perceel. Voor die enkele gevallen waar nu meerdere overkappingen/botenhuizen op één adres aanwezig zijn, zal dit worden gelegaliseerd, mits er geen sprake is van de hiervoor genoemde strijdigheden.

Strijdigheid 4: botenhuis ligt binnen bestemming 'Water'

Als een overkapping/botenhuis is gelegen binnen de bestemming 'water', dan wordt hier voor de bestaande overkappingen/botenhuizen coulant mee omgegaan, maar alleen als van eerdergenoemde strijdigheden geen sprake is. Deze situatie kan zich voordoen bij een ooit speciaal gegraven insteekhaven die verder voldoet aan de overige eisen, op het eigen perceel, bij oevers die niet worden uitgesloten en bij niet meer dan een overkapping of botenhuis op het perceel.

Het blijft nodig om een vergunning aan te vragen, waarmee de bestaande overkapping of het botenhuis gelegaliseerd kan worden.

Nieuwe overkappingen of botenhuizen zijn in de bestemming 'water' niet toegestaan, met uitzondering van een lage overkapping nabij een stedelijke plasoever passend binnen de overige criteria.

Strijdigheid 5: overkapping/botenhuis voldoet niet aan regels beeldkwaliteit (grootte, materiaal, vorm etc.)

Als een overkapping/botenhuis niet voldoet aan de regels t.a.v. grootte, materialisering etc. dan wordt een maatwerkoplossing voorgesteld, waarbij samen met de eigenaren gekeken wordt naar een passende oplossing. Het is niet de bedoeling de bestaande overkappingen/botenhuizen zo te transformeren dat deze per se volledig binnen de regels vallen van het beeldkwaliteitplan botenhuizen, maar dat gekeken wordt naar verbeteringen die redelijkerwijs gerealiseerd kunnen worden. Hierbij wordt gerekend op de medewerking van de eigenaren. Bij het uitblijven van medewerking zal handhavend worden opgetreden. Er zal alleen naar een passende oplossing worden gezocht als er geen sprake is van de strijdigheden 1 t/m 4.

Strijdigheid 6: overkapping/botenhuis ligt te dicht nabij zij-erfgrens.

In het beeldkwaliteitplan botenhuizen worden eisen gesteld aan de onderlinge afstand van overkappingen en botenhuizen. Omdat een zo luchtig mogelijk beeld wordt nagestreefd is het niet de bedoeling dat twee overkappingen/botenhuizen (te dicht) tegen elkaar aan worden gebouwd. Daarom dienen alle overkappingen/botenhuizen een bepaalde afstand te houden t.o.v. de zij-erfgrens. Voor huidige overkappingen/botenhuizen die gebouwd zijn op de zij-erfgrens geldt dat deze niet hoeven te worden verplaatst vanwege deze strijdigheid. Omdat een buurman die een nieuw botenhuis wil bouwen wél een bepaalde afstand aan moet houden, zullen nieuwe overkappingen/botenhuizen nooit tegen elkaar komen te staan. Hoogstens is de maat tussen de overkappingen/botenhuizen kleiner dan gewenst. Er zal verzocht worden bij aanvraag van een nieuwe overkapping/botenhuis in dergelijke gevallen iets meer afstand aan te houden t.o.v. de bestaande overkapping/botenhuis dat op de zij-erfgrens is gebouwd. Daarbij wordt gerekend op de welwillende medewerking van de initiatiefnemer. Als deze niet wil meewerken, dan gelden de reguliere regels uit het beeldkwaliteitplan botenhuizen. Bestaande gevallen waarin twee overkappingen/botenhuizen al wel tegen elkaar zijn gebouwd worden getolereerd binnen de Overgangsregeling, wat wil zeggen dat medewerking wordt verleend aan legalisering, indien daarvoor vergunning wordt aangevraagd. Er zal t.a.v. deze strijdigheid alleen coulant worden opgetreden als er geen sprake is van de strijdigheden 1 t/m 4 en er welwillend wordt meegewerkt aan een passende oplossing in het geval van strijdigheid 5.

8.3 Aanlegsteigers

In het bestemmingsplan uit 2009/2012 is geregeld dat aanlegsteigers die aanwezig zijn op 1 juli 2008, en functioneel en intact zijn, gehandhaafd mogen blijven en de grootte mogen behouden die zij hebben op genoemde datum, met uitzondering van die aanlegsteigers waartegen op 1 juli 2008 handhavend werd opgetreden. Daarmee is een groot deel van de aanlegsteigers van destijds gelegaliseerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft bouwregels voor aanlegsteigers. Legale aanlegsteigers met afwijkende maatvoering zijn nu ingetekend.

Voor het bouwen van een aanlegsteiger is veelal ook een watervergunning nodig, aan te vragen bij het

Hoogheemraadschap (HHSK). Het hoogheemraadschap beoordeelt of de vergunning te verenigen is met de belangen van de waterbeheerder en of eventueel extra voorschriften of beperkingen nodig zijn om de belangen te beschermen. In de watervergunning wordt nadrukkelijk gesteld dat de aanvrager zelf moet nagaan of bovendien van andere instanties een vergunning vereist is, of dat toestemming nodig is van een eventuele (mede)eigenaar of gebruiker van de grond (het water).

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

1. **GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie DRM;**
2. MRDH, Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
3. HHSK, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
4. Archeologie Rotterdam (BOOR, Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam);
5. **VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;**
6. **DCMR, Milieudienst Rijnmond;**
7. **LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland;**
8. TenneT, Zuid-Holland, beheerder hoogspanningsnet;
9. Stedin, beheerder elektriciteit- en gasnetwerk;
10. WBR, Warmtebedrijf Rotterdam;
11. ProRail, beheerder spoorwegnetwerk;
12. KPN Telecom;
13. VWS Pipeline Control;
14. Monet, vereniging van mobiele netwerkoperators;
15. **NGU, N.V. Nederlandse Gasunie;**
16. Evides, beheerder drinkwatertransportleidingen;
17. Ministerie van Defensie;
18. Ministerie van Economische Zaken en Klimaat;
19. Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
20. RWS, Rijkswaterstaat, West-Nederland Zuid.

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

Het concept ontwerpbestemmingsplan is door het invullen van het E-formulier aangeboden aan GS. Het E-formulier stelt vragen en de daarop gegeven antwoorden geven inzicht in de vraag of het bestemmingsplan mogelijk strijdig is met het provinciaal beleid en dus door de porvincie bekeken moet worden.

Aan de hand van de antwoorden op de vragen uit het formulier volgt dat het plan niet hoeft te worden toegezonden aan de provincie. Provinciale belangen zijn niet in het geding.

Commentaar:

Voor kennisgeving aangenomen.

9.2 VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

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

Graag verneemt de VRR het besluit van B&W met betrekking tot de onderstaande adviespunten.

Situatiebeschrijving

Voor de kern en de plassen in het gebied Hillegersberg-Schiebroek worden de bestemmingsplannen herzien omdat zij niet meer actueel zijn. Het nieuwe bestemmingsplan maakt ook enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Advies

Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van maatregelen met betrekking tot zeer kwetsbare bestemmingen wordt uitgegaan van de 1% letaliteitscontour (LC01) van het worst case scenario. Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van gewenste maatregelen voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen wordt de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario gebruikt. Deze specifieke ontwikkeling valt binnen relatief veel LC01-contouren van het worst case scenario en door deze cumulaties zijn maatregelen wenselijk.

9.2.1 Omgevingsmaatregelen: Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

De VRR adviseert om binnen 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.

Commentaar:

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

9.2.2 Bouwkundige maatregelen: Binnen 120 meter vanaf de Rijksweg A20

Construeer bij de eventuele verbouwing/herontwikkeling van objecten binnen de 120 meter vanaf de Rijksweg A20 (gemeten vanaf de buitenste rijbaanstrook) de objecten zodanig (conform 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012) dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.

Commentaar:

Het bestemmingsplan voorziet niet in de (her)ontwikkelingen binnen deze contour.

9.2.3 Organisatorische maatregelen: Draag zorg voor een goede voorlichting

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

Commentaar:

Zoals door de Veiligheidsregio wordt gesteld vallen deze adviezen niet binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening en kan dit niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

9.3 DCMR, Milieudienst Rijnmond

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

Commentaar:

Wij danken voor deze opmerking en nemen het voor kennisgeving aan.

9.4 LVNL, Luchtverkeersleiding Nederland

LVNL bedankt voor de opname van het belang van LVNL. LVNL meldt dat het concept ontwerpbestemmingsplan Kern en Plassen geen aanleiding geeft om te reageren.

Commentaar:

Wij danken voor deze opmerking en nemen het voor kennisgeving aan.

9.5 Participatie en informatie

In de startfase heeft de gebiedsdirecteur enkele commissieleden aangewezen die een actieve rol vervullen bij het nieuw op te starten bestemmingsplan. De commissie maakt wensen/advies voor het nieuwe bestemmingsplan kenbaar bij de startbijeenkomst. Tijdens de startbijeenkomst is in overleg met betrokkenen besloten welke ontwikkelingen wel of niet worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze zijn in de startnotitie aangegeven.

In de startfase is op 24 januari 2020 tevens een toelichting gegeven bij de werkgroep Fysiek van de gebiedscommissie. Daarin is in het bijzonder aandacht gegeven over handhavingskwesties en over de ontwikkelrichting voor botenhuizen en overkappingen voor boten.

In de conceptfase is op 12 januari 2021 een (digitale) toelichting gegeven over de stand van zaken van het plan en van en het proces. Daarin is ook aangegeven dat de gebiedscommissie officieel om advies wordt gevraagd op het moment dat het ontwerp ter inzage ligt.

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

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Kern en Plassen' met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1129KernPlassen-va01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

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

1.11 Bedrijven

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

1.12 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond

Het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" dat als bijlage Bijlage 6 is gevoegd bij de regels van dit plan of een herziening of wijziging van dit beleidskader.

1.13 Belwinkel

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

1.14 Beperkt kwetsbare objecten

a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.15 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

1.16 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bijbehorend bouwwerk

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

1.19 Bijgebouw

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

1.20 Bijzondere objecten

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

1.21 Bouwaanduidingen

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

1.22 Botenhuis

Een bijgebouw, qua afmeting en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw, uitsluitend te gebruiken voor het overdekt stallen van een boot. Combinaties met andere functies (werkkamer, berging, mantelzorgwoning, hobbyruimte etc.) zijn uitgesloten.

1.23 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.

1.24 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.25 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw of dakkapel breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt, tenzij in de bestemmingsregels in hoofdtstuk 2 anders is bepaald.

1.26 Bouwperceel

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

1.27 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.28 Bouwverordening

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

1.29 Bouwvlak

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

1.30 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.

1.31 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.

1.32 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk waarvan de bouwhoogte minimaal 1,2 meter bedraagt.

1.33 Detailhandel

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

1.34 Dienstverlening

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

1.35 Bedrijfswoning

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

1.36 Dove gevel

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

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

1.37 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.38 Erfgoedwet

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

1.39 Gevaarlijke stoffen

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

1.40 Gebouw

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

1.41 Geluidluwe gevel

Een gevel waarbij de geluidsbelasting afkomstig van:

- wegverkeer niet meer bedraagt dan 53 dB(A) etmaalwaarde;
- spoor-, tram- en metroverkeer niet meer bedraagt dan 55 dB(A) etmaalwaarde;

1.42 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.

1.43 Gestapelde woningen

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

1.44 GGD

Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond.

1.45 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.46 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.

1.47 Hoog-risicobiologisch laboratorium

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

1.48 Horeca

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

1.49 Hotel

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

1.50 Kap

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

1.51 Kantoren

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

1.52 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.53 Kwetsbare objecten

a. woningen, met uitzondering van:
    1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
    2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;

2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.54 Laagbouw woningen

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

1.55 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.

1.56 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening. Bioscopen en filmhuizen vallen hier niet onder.

1.57 Milieudeskundige

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

1.58 NAP

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

1.59 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.

1.60 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

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

1.61 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.62 Openbaar toegankelijk gebied

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

1.63 Overige objecten

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

1.64 Overkapping voor een boot

Een bouwwerk met een dak, uitsluitend te gebruiken voor het overdekt stallen van een boot, met ten hoogste twee zijwanden. Een voor- of achterwand, al dan niet in combinatie met te openen delen, is niet toegestaan. Met dien verstande dat een open overkapping geen wanden heeft en een halfopen overkapping één of twee wanden heeft. Combinaties met andere functies (werkkamer, berging, mantelzorgwoning, hobbyruimte etc.) zijn uitgesloten.

1.65 Peil (straat-)

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.66 Plasoever

De scheidingslijn tussen land en water (van de Bergse Voorplas en Bergse Achterplas).

1.67 Praktijkruimte

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

1.68 Publieke dienstverlening

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

1.69 Recreatiewoning

Gebouw ten behoeve van niet-permanente bewoning van recreatieve aard, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.70 Rijbaan

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

1.71 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.72 Seksinrichting

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

1.73 Souterrain

Een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruiksruimte van een gebouw.

1.74 Straatmeubilair

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

1.75 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.76 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.77 VRR

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

1.78 Water

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

1.79 Wet geluidhinder

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

1.80 Wet ruimtelijke ordening

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

1.81 Woningwet

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

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf alsmede opslag- en werkterrein;
b. praktijkruimten met bijbehorend erf;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'garage', tevens voor een garagebedrijf, uitsluitend op de begane grond (handel in personenauto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - 2' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

3.2.2 Bebouwingsnormen

a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
b. praktijkruimten mogen elk niet groter zijn dan 750 m^2 b.v.o.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 750 m^2.

3.3.2 Praktijkruimten

Praktijkruimten mogen worden gebruikt ten behoeve van kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. geluidsgevoelige functies), alsmede voor categorie 1 bedrijven van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Detailhandel is niet toegestaan (tenzij als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten).

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en 3.3.2 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Bedrijf - Molen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een traditionele windmolen (type grondzeiler), alsmede voor de daarbij behorende bijgebouwen en erf.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bebouwingsnormen

a. de hoogte van de onderzijde van de verticaal staande wiek mag niet minder bedragen dan 0,2 meter + NAP;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. voorzieningen van openbaar nut.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bebouwingsnormen

De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een kinderboerderij, met de daarbij behorende voorzieningen zoals entree- en administratiegebouwen, horeca, dierenverblijven, bergloodsen en overige nevenruimten, alsmede ontsluitingswegen en -paden, speeltoestellen, parkeervoorzieningen, groen en water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Cultuur en ontspanning - Kinderboerderij' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

6.2.2 Bebouwingsnormen

a. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 5;
b. gebouwen mogen worden afgedekt met een kap, hetzij met een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap met schuine zijden met een hellingshoek van niet meer dan 60 graden;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d. het verschil tussen goot- en nokhoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Bijbehorende horeca

Ten aanzien van de horeca als bedoeld in lid 6.1 gelden de volgende bepalingen:

a. de horeca is onderdeel van de kinderboerderij en daarmee geen zelfstandige horeca;
b. de maximum vloeroppervlakte voor horeca bedraagt 50 m^2.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning - Speeltuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. recreatieve voorzieningen in de vorm een park met speelvoorzieningen inclusief bijbehorende voorzieningen als entree- en administratiegebouwen, detailhandel, horeca, terrassen, sanitair, bergingen, opslag- en technische ruimten en overige nevenruimten;
b. een dierentuin met bijbehorende dierenverblijven en andere nevenruimten;
c. vergaderfaciliteiten;
d. ruimten ten behoeve van culturele of sociaal-maatschappelijke activiteiten;
e. ontsluitingswegen en -paden;
f. parkeervoorzieningen
g. ter plaatse van de aanduiding 'luchtbrug' tevens voor een voetgangers luchtbrug;
h. groenvoorzieningen;
i. waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
j. aanlegsteigers;
k. bruggen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op de verbeelding is aangegeven;
b. gebouwen mogen worden afgedekt met een kap, hetzij met een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap met schuine zijden met een hellingshoek van niet meer dan 60 graden;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
d. het verschil tussen goot- en nokhoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mag uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte voor de uitkijktoren bedraagt 26 meter;
b. de maximum bouwhoogte voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 6 meter.

7.2.3 Aanlegsteigers

Een aanlegsteiger is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. in de Bergse Achterplas mogen aanlegsteigers niet dieper dan 5 meter uit de plasoever reiken, mits een doorvaartbreedte van ten minste 15 meter resteert;
b. de breedte van aanlegsteigers mag niet meer dan 1,5 meter bedragen in de Bergse Achterplas.
c. niet meer dan één aanlegsteiger per bouwperceel is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen aanlegsteigers die functioneel en intact zijn gehandhaafd blijven en mogen zij de grootte behouden die zij hebben.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Bijbehorende horeca

Ten aanzien van de horeca als bedoeld in lid 7.1 gelden de volgende bepalingen:

a. uitsluitend een koffiehuis, theeschenkerij, lunchroom, restaurant of daarmee vergelijkbare horeca is toegestaan;
b. de horeca is onderdeel van het park en daarmee geen zelfstandige horeca;
c. de maximum voor horeca bedraagt 275 m^2 b.v.o.

7.3.2 Vergaderfaciliteiten, ruimten ten behoeve van culturele of sociaal-maatschappelijke activiteiten

Ten aanzien van de functies als bedoeld in lid 7.1 onder c en d geldt een maximum totaal van 550 m^2 b.v.o.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, met de bijbehorende opslag- en administratieruimten, uitsluitend op de begane grond;
b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond;
d. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', tevens voor een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg;
e. woningen, uitsluitend op de verdiepingen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'dakterras', tevens voor dakterrassen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Bebouwingsnormen

a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' (ond) moet een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen;
c. de voorgevel van de zesde bouwlaag aan de Weissenbruchlaan dient ten minste 1 meter terug te liggen ten opzichte van die van de lagere bouwlagen.

8.2.3 Dakterrassen

Op een aanbouw en/of bijgebouw mag een dakterras worden gerealiseerd tot maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. De terrasafscheiding/borstwering mag niet hoger zijn dan 1,2 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Algemeen

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

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

8.3.2 Bijbehorende opslag

De verdiepingen mogen mede worden gebruikt voor bijbehorende opslag- en administratieruimte, mits de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen.

8.3.3 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 8.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als Bijlage 9 bij de regels is gevoegd, deze woningen uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.1 ter zake 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.
b. Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.3 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 9 Gemengd - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen;
b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
c. maatschappelijke voorzieningen of praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
d. ter plaatste van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens voor horeca op de begane grond;
f. bijbehorende voorzieningen, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden en (inpandige) bergingen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'dakterras', tevens voor dakterrassen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Bebouwingsnormen

a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
b. praktijkruimten mogen elk niet groter zijn dan 750 m^2 b.v.o.;
c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' (ond) moet een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen

9.2.3 Dakterrassen

Op een aanbouw en/of bijgebouw mag een dakterras worden gerealiseerd tot maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. De terrasafscheiding/borstwering mag niet hoger zijn dan 1,2 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Algemeen

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

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

9.3.2 Praktijkruimten

Praktijkruimten mogen worden gebruikt ten behoeve van kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. geluidsgevoelige functies), alsmede voor categorie 1 bedrijven van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Detailhandel is niet toegestaan (tenzij als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten).

9.3.3 Bijbehorende opslag

De verdiepingen mogen mede worden gebruikt voor bijbehorende opslag- en administratieruimte, mits de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen.

9.3.4 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 9.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als Bijlage 9 bij de regels is gevoegd, deze woningen uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 ter zake 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.
b. Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3.4 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 10 Gemengd - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen;
b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
c. maatschappelijke voorzieningen of praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
d. bijbehorende voorzieningen, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden en (inpandige) bergingen en garages;
e. ter plaatse van de aanduiding 'dakterras', tevens voor dakterrassen;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'garage', tevens voor een garagebedrijf, uitsluitend op de begane grond (handel in personenauto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven).

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Bebouwingsnormen

a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
b. praktijkruimten mogen elk niet groter zijn dan 750 m^2 b.v.o.;
c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' (ond) moet een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

10.2.3 Dakterrassen

Op een aanbouw en/of bijgebouw mag een dakterras worden gerealiseerd tot maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. De terrasafscheiding/borstwering mag niet hoger zijn dan 1,2 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Algemeen

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

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

10.3.2 Praktijkruimten

Praktijkruimten mogen worden gebruikt ten behoeve van kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. geluidsgevoelige functies), alsmede voor categorie 1 bedrijven van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Detailhandel is niet toegestaan (tenzij als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten).

10.3.3 Bijbehorende opslag

De verdiepingen mogen mede worden gebruikt voor bijbehorende opslag- en administratieruimte, mits de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen.

10.3.4 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 10.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als Bijlage 9 bij de regels is gevoegd, deze woningen uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3.1 en 10.3.2 ter zake 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.
b. Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3.4 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 11 Gemengd - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen;
b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
d. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
e. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de 'Geluidsgevoelige objecten' genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
f. gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen, met de daarbij behorende hellingbanen, trappenhuizen, in- en uitritten;
g. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals technische, administratieve, magazijn- en expeditieruimten en berging voor winkelwagentjes, ontsluitingswegen en -paden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Bebouwingsnormen

a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven.
b. praktijkruimten mogen elk niet groter zijn dan 750 m^2 b.v.o.;
c. een parkeergarage mag niet meer dan 370 parkeerplaatsen omvatten, in ten hoogste twee bouwlagen;
d. detailhandel, als bedoeld onder 11.1 lid b, mag niet meer dan 5.200 m^2 b.v.o. bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Algemeen

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

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

11.3.2 Praktijkruimten

Praktijkruimten mogen worden gebruikt ten behoeve van kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. geluidsgevoelige functies), alsmede voor categorie 1 bedrijven van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Detailhandel is niet toegestaan (tenzij als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten).

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.3.1 en 11.3.2 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
d. ter plaatse van de aanduiding 'terras', tevens voor een terras ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m^3 (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m^3;
d. terrasafscheidingen ter plaatse van de aanduiding terras op de plankaart met een maximum hoogte van 1,5 meter;
e. gebouwen mogen niet hoger zijn dan 4,2 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 15 meter.

Artikel 13 Horeca

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een horeca-inrichting, met het daarbij behorende erf;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens voor een bedrijfswoning.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Bebouwingsnormen

a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
b. indien op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Artikel 14 Kantoor

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening;
b. praktijkruimten.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Bebouwingsnormen

a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Praktijkruimten

Praktijkruimten mogen worden gebruikt ten behoeve van kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. geluidsgevoelige functies), alsmede voor categorie 1 bedrijven van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Detailhandel is niet toegestaan (tenzij als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten).

Artikel 15 Maatschappelijk - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. maatschappelijke voorzieningen en praktijkruimten, met het daarbij behorende erf;
b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k) tevens voor een kantoor.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Bebouwingsnormen

a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
b. indien een bebouwingspercentage is aangegeven, dan geldt het gegeven bebouwingspercentage als maximum per bestemmingsvlak;
c. indien op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
d. praktijkruimten mogen elk niet groter zijn dan 750 m^2 b.v.o.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Praktijkruimten

Praktijkruimten mogen worden gebruikt ten behoeve van kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. geluidsgevoelige functies), alsmede voor categorie 1 bedrijven van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Detailhandel is niet toegestaan (tenzij als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten).

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 16 Maatschappelijk - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. maatschappelijke voorzieningen en praktijkruimten die niet vallen onder de 'Geluidsgevoelige objecten' genoemd in artikel 1 van deze regels, met het daarbij behorende erf.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Bebouwingsnormen

a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
b. indien een bebouwingspercentage is aangegeven, dan geldt het gegeven bebouwingspercentage als maximum per bestemmingsvlak;
c. indien op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
d. praktijkruimten mogen elk niet groter zijn dan 750 m^2 b.v.o.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Praktijkruimten

Praktijkruimten mogen worden gebruikt ten behoeve van kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. geluidsgevoelige functies), alsmede voor categorie 1 bedrijven van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels. Detailhandel is niet toegestaan (tenzij als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten).

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.3.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 17 Maatschappelijk - Begraafplaats

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. begraafplaats, met de daarbij behorende bouwwerken, paden, groen en water.

17.2 Bouwregels

Op de voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken.

Artikel 18 Natuur

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud en/of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde natuur en landschappelijke waarden, met bijbehorende watergangen en paden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, duikers, beschoeiingen.

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

18.3.1 Verbod

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

a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven, alsmede door ophogen;
b. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
c. het dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofileren van waterlopen.

18.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

a. normaal onderhoud en beheer;
b. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

18.3.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de natuur- en landschappelijke waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast. Alvorens de vergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de vergunning aan burgemeester en wethouders een schriftelijk advies van een deskundige van de DCMR (danwel een door de DCMR aan te wijzen deskundige) op het gebied van natuur- en landschapsbeheer te overleggen.

Artikel 19 Recreatie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. scoutingterrein en speelterrein, met de daarbij behorende paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en watergangen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

a. op de voor 'Recreatie' bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals plankieren en vlonders (niet hoger dan 0,4 meter boven maaiveld), aanlegsteigers, alsmede gebouwen ten behoeve van scouting;
b. indien op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d. het maximum grondoppervlak voor gebouwen bedraagt 200 m^2 per perceel.

19.2.2 Aanlegsteigers

Een aanlegsteiger is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. in de Bergse Voor- en Achterplas mogen aanlegsteigers niet dieper dan 5 meter uit de plasoever reiken, mits een doorvaartbreedte van ten minste 15 meter resteert;
b. in de Bergse Voor- en Achterplas mag de breedte van aanlegsteigers niet meer dan 1,5 meter bedragen;
c. niet meer dan één aanlegsteiger per bouwperceel is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen aanlegsteigers die functioneel en intact zijn gehandhaafd blijven en mogen zij de grootte behouden die zij hebben.

Artikel 20 Recreatie - 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. groenvoorzieningen en watergangen;
b. recreatiewoningen, met het daarbij behorende bijgebouw, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erf.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de gronden bestemd voor 'Recreatie - 1' zijn slechts bouwwerken toegestaan ten behoeve van de functies recreatiewoningen en groenaanleg (beschoeiingen, aanlegsteigers), met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. per bouwperceel is één recreatiewoning toegestaan en wel op die percelen die voor dit doel in gebruik zijn en zijn aangegeven in Bijlage 3 Perceelindeling Recreatie - 1 (2009);
b. per recreatiewoning is één bijgebouw toegestaan;
c. recreatiewoning plus bijgebouw mogen tezamen niet meer dan 40 m² grondoppervlak beslaan, met dien verstande dat de bebouwing welke groter is dan genoemde maat, het oppervlak mag hebben dat vastgelegd is in de lijst in Bijlage 4 Oppervlak Recreatie - 1. Het oppervlak op deze lijst mag betrekking hebben op de recreatiewoning en meerdere bijgebouwen;
d. een aanbouw aan een recreatiewoning in de vorm van een overdekt terras en/of aangebouwde luifel dieper dan 0,5 meter uit de gevel van een recreatiewoning, alsmede een broeikas en prieel zonder wanden, mogen in totaal niet groter zijn dan 12,5 m²;
e. gebouwen en overdekte terrassen dienen ten minste 3 meter afstand aan te houden tot de plasoever, met uitzondering van bedoelde bebouwing op de percelen nummers 120, 124, 126, 128, 294, 298, 300 en 302 (zoals aangegeven in Bijlage 3 Perceelindeling Recreatie - 1 (2009)) die ten minste 1,5 meter afstand dienen aan te houden tot de plasoever;
f. gebouwen en overdekte terrassen dienen ten minste 3 meter afstand ten opzichte van de gebouwen en overdekte terrassen van de aangrenzende percelen aan te houden, waarbij de afstand tot de erfgrens ten minste 1,5 meter dient te bedragen;
g. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 2,7 meter boven maaiveld, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
h. de bouwhoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 3,75 meter boven maaiveld, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2 meter, met uitzondering van vlaggenmasten die niet hoger dan 7 meter boven maaiveld mogen zijn, terwijl gebouwde erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 1 meter boven maaiveld, over een lengte van 1,5 meter gemeten uit de plasoever;
j. een gebouwd terras/vlonder, alsmede de bovenzijde vloer van een recreatiewoning mogen niet hoger liggen dan 0,4 meter boven maaiveld;
k. botenhuizen, overkappingen voor een boot, uitkijktorens, dakkapellen en dakterrassen zijn niet toegestaan.

20.2.2 Aanlegsteigers

Een aanlegsteiger is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. in de Bergse Achterplas mogen aanlegsteigers niet dieper dan 5 meter uit de plasoever reiken, mits een doorvaartbreedte van ten minste 15 meter resteert;
b. de breedte van aanlegsteigers mag niet meer dan 1,5 meter bedragen in de Bergse Achterplas.
c. niet meer dan één aanlegsteiger per bouwperceel is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen aanlegsteigers die functioneel en intact zijn gehandhaafd blijven en mogen zij de grootte behouden die zij hebben.

20.2.3 Overkapping voor een boot

a. ter plaatse van de percelen 214 en 442 (zie Bijlage 3 Perceelindeling Recreatie - 1 (2009)) is de

overkapping voor een boot, in afwijking van hetgeen is bepaald in 20.2.1, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan en mag het de grootte behouden die het heeft.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Recreatiewoningen mogen slechts voor recreatief woonverblijf worden gebruikt en niet voor permanente bewoning.

Artikel 21 Recreatie - 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. recreatiewoningen met het daarbij behorende bijgebouw, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erf;
b. groenvoorzieningen en watergangen.

21.2 Bouwregels

Op de gronden bestemd voor 'Recreatie - 2' zijn slechts bouwwerken toegestaan ten behoeve van de functies recreatiewoningen en groenaanleg (beschoeiingen, aanlegsteigers), met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. per bouwperceel is één recreatiewoning toegestaan;
b. per recreatiewoning is één bijgebouw toegestaan, met uitzondering van een botenhuis of overkapping voor een boot;
c. per recreatiewoning is één overkapping voor boten of één botenhuis toegestaan;
d. een recreatiewoning plus bijgebouw mogen tezamen niet meer dan 40 m² brutovloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bebouwing welke groter is dan genoemde maat, het oppervlak mag hebben dat vastgelegd is in de lijst in 'Bijlage 5 Oppervlak Recreatie - 2'. Het oppervlak op deze lijst mag betrekking hebben op de recreatiewoning en meerdere bijgebouwen;
e. een aanbouw aan een recreatiewoning in de vorm van een overdekt terras en/of aangebouwde luifel dieper dan 0,5 meter uit de gevel van een recreatiewoning, alsmede een broeikas en prieel zonder wanden, mogen in totaal niet groter zijn dan 12,5 m²;
f. gebouwen en overdekte terrassen dienen ten minste 3 meter afstand aan te houden tot de plasoever;
g. gebouwen en overdekte terrassen dienen ten minste 3 meter afstand ten opzichte van de gebouwen en overdekte terrassen van de aangrenzende percelen aan te houden, waarbij de afstand tot de erfgrens ten minste 1,5 meter dient te bedragen;
h. de bouwhoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 3 meter boven maaiveld, tenzij anders in 'Bijlage 5 Oppervlak Recreatie - 2' is aangegeven;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 2 meter, met uitzondering van vlaggenmasten die niet hoger dan 7 meter boven maaiveld mogen zijn, terwijl gebouwde erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 1 meter boven maaiveld, over een lengte van 1,5 meter gemeten uit de plasoever;
j. een gebouwd terras/vlonder, alsmede de bovenzijde vloer van een recreatiewoning mogen niet hoger liggen dan 0,4 meter boven maaiveld;
k. uitkijktorens, ondergrondse gebouwen, dakterrassen en dakkapellen zijn niet toegestaan.

21.2.1 Aanlegsteigers

Een aanlegsteiger is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. in de Bergse Voorplas mogen aanlegsteigers niet dieper dan 5 meter uit de plasoever reiken, mits een doorvaartbreedte van ten minste 15 meter resteert;
b. in de Bergse Voorplas mag de breedte van aanlegsteigers niet meer dan 1,5 meter bedragen;
c. niet meer dan één aanlegsteiger per bouwperceel is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen aanlegsteigers die functioneel en intact zijn gehandhaafd blijven en mogen zij de grootte behouden die zij hebben.

21.2.2 Overkappingen voor boten

1. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is de overkapping voor een boot, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan.
2. Bij percelen breder dan 9 meter is achterop het perceel een open overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. over de gehele lengte van de oever is sprake van een natuurlijke oever achterop het perceel;
b. de afstand van de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 2 meter;

c. de afstand van de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 2 meter;
d. de breedte van de overkapping is maximaal 3,5 meter en de lengte maximaal 7 meter;
e. de nokhoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het waterpeil;
f. de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever en een dakhelling van maximaal 15 graden. (Een lessenaarskap of plat dak is tevens toegestaan.)

21.2.3 Botenhuizen en overkappingen voor boten

Bij percelen breder dan 15 meter is achterop het perceel een botenhuis of overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. over de gehele lengte van de oever is sprake van een natuurlijke oever achterop het perceel;
b. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 2 meter;
c. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 2 meter;
d. de breedte van het botenhuis of de overkapping is maximaal 4,5 meter en de lengte maximaal 9 meter;
e. de nokhoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het waterpeil;
f. het botenhuis of de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever en een dakhelling van 15 graden.

21.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2 sub d. tot een maximum b.v.o. van 70 m^2 voor de recreatiewoning plus overige gebouwen, onder voorwaarde dat het bebouwingspercentage niet groter is dan 10 en het ingenomen grondoppervlak van alle gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde niet groter is dat 15% van het bouwperceel.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Recreatiewoningen mogen slechts voor recreatief woonverblijf worden gebruikt en niet voor permanente bewoning.

Artikel 22 Recreatie - Jacht- en passantenhaven

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jacht- en passantenhaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. jachthaven en jachtwerf, met bijbehorende bebouwing, ontsluitingswegen en -paden, alsmede erf;
b. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', tevens voor een woonschip, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals loopplanken, aanlegsteigers, meerpalen e.d.;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens voor een bedrijfswoning bij een jachthaven.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Jacht- en passantenhaven' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de functie passende bouwwerken, zoals een onderhoudsloods, berging, bedrijfswoning, clubgebouw, zeilmakerij, sanitaire ruimten, administratieve ruimten, botenhelling, aanlegsteigers e.d.

22.2.2 Bebouwingsnormen

a. een bedrijfswoning mag niet groter zijn dan 120 m^2 b.v.o;
b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
c. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
d. indien op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven, dan geldt het gegeven bebouwingspercentage als maximum voor gebouwen binnen het bouwvlak;
e. woonschepen mogen maximaal een hoogte hebben van 3 meter gemeten vanaf het waterpeil.

22.3 Specifieke gebruiksregels

22.3.1 Gebruik clubgebouw

Een clubgebouw mag uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de gebruikers van de jachthaven.

22.3.2 Gebruik water

Voor zover de gronden als water in gebruik zijn, is het niet toegestaan dit water te dempen of anderszins te gebruiken voor de bouw van gebouwen.

22.3.3 Bedrijfsgebouwen Strekkade

De bedrijfsgebouwen aan de Strekkade mogen voor ten hoogste 50 m² mede gebruikt worden voor de verkoop van watersportartikelen.

Artikel 23 Recreatie - Nutstuin

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. nutstuinen met bijbehorende voorzieningen, zoals erf en waterlopen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Nutstuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kweekkassen, sanitaire gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, aanlegsteiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen.

23.2.2 Bebouwingsnormen

a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2,7 meter;
b. gebouwen dienen ten minste 5 meter afstand aan te houden tot de plasoever;
c. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

23.2.3 Aanlegsteigers

Een aanlegsteiger is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. in de Bergse Voorplas mogen aanlegsteigers niet dieper dan 5 meter uit de plasoever reiken, mits een doorvaartbreedte van ten minste 15 meter resteert;
b. de breedte van aanlegsteigers mag niet meer dan 1,5 meter bedragen in de Bergse Voorplas.
c. niet meer dan één aanlegsteiger per bouwperceel is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen aanlegsteigers die functioneel en intact zijn gehandhaafd blijven en mogen zij de grootte behouden die zij hebben.

Artikel 24 Sport - Tennisbaan

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Tennisbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onoverdekte sportieve of recreatieve voorzieningen, zoals een tennispark met het daarbij behorende erf, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport - Tennisbaan' bestemde gronden mogen uitsluiten in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals een entreegebouw, kleedruimten, een clubgebouw / kantine.

24.2.2 Bebouwingsnormen

a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 15 meter;
c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 7.

Artikel 25 Sport - Zwembad

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Zwembad' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onoverdekte sportieve of recreatieve voorzieningen, zoals een zwembad met het daarbij behorende erf, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport - Zwembad' bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals een entreegebouw, kleedruimten, een clubgebouw / kantine, onverdekt zwembad.

25.2.2 Bebouwingsnormen

a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 10 meter;
c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 7.

Artikel 26 Tuin

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin;
b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
c. aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten;
d. ter plaatse van de aanduiding 'terras', tevens voor een terras ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming;
e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkapping', tevens voor de overkapping voor een boot, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

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

a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
b. uitstekende delen aan gebouwen;
c. aanbouwen en bijgebouwen als bedoeld in het lid 26.1, onder c;
d. één bouwwerk ten behoeve van de berging van fietsen in de voortuin van grondgebonden woningen, voor zover het aaneen gebouwde woningen (geen hoekpanden) betreft, waarvan de achtertuin niet via een achterpad te bereiken is.

26.2.2 Bebouwingsnormen

a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw.
d. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrens aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
f. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
g. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
h. het oppervlak van de berging van fietsen in de voortuin mag niet meer dan 5 m² bedragen, terwijl de hoogte niet meer 1,5 meter mag zijn.

26.2.3 Aanlegsteigers

Een aanlegsteiger is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. in de Bergse Voor- en Achterplas mogen aanlegsteigers niet dieper dan 5 meter uit de plasoever reiken, mits een doorvaartbreedte van ten minste 15 meter resteert;
b. in de watergangen gelegen ten noordoosten van de brug van de C.N.A. Looslaan mogen aanlegsteigers niet dieper dan 0,5 meter uit de oever reiken;
c. de breedte van aanlegsteigers mag niet meer dan 1,5 meter bedragen in de Bergse Voor- en Achterplas, doch niet meer dan 1 meter in de watergangen als bedoeld in het vorige lid.

d. niet meer dan één aanlegsteiger per bouwperceel is toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen aanlegsteigers die functioneel en intact zijn gehandhaafd blijven en mogen zij de grootte behouden die zij hebben.

26.2.4 Overkappingen voor boten stedelijke oever

Voor percelen gelegen binnen Weissenbruchlaan 1 t/m 13, Plasoord 3 t/m 29A en 6 t/m 30, Bergse Plaslaan 1 t/m 13, 2 t/m 14, Straatweg 156 t/m 186 en Korteweg 2 t/m 6 geldt het volgende:

Bij percelen breder dan 9 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Tuin / Water - 2, een open overkapping voor een boot toegestaan, mits voldoende doorvaartbreedte resteert en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de afstand van de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 2 meter;
b. de breedte van de overkapping is maximaal 3,5 meter en de lengte maximaal 7 meter;
c. de nokhoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het waterpeil;
d. de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever en een dakhelling van maximaal 15 graden. (Een lessenaarskap of plat dak is tevens toegestaan.)

26.2.5 Overkappingen voor boten landschappelijke oever

Voor percelen gelegen binnen Prinsemolenpad, Strekkade, Plasoord 29b, 31, 32, 34, Bergse Plaslaan 15, 16, Straatweg 85 t/m 225, 196, Korteweg 8, Johan de Wittlaan, Plaszicht, Wilgenoord, C.N.A.Looslaan, Ringdijk, Buitenzorg, Emmalaan 4-16 geldt het volgende:

Bij percelen breder dan 9 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Tuin een open overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. over de gehele lengte van de oever is sprake van een natuurlijke oever achterop het perceel;
b. de afstand van de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 2 meter;
c. de afstand van de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 2 meter;
d. de breedte van de overkapping is maximaal 3,5 meter en de lengte maximaal 7 meter;
e. de nokhoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het waterpeil;
f. de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever en een dakhelling van maximaal 15 graden. (Een lessenaarskap of plat dak is tevens toegestaan.)

Bij percelen breder dan 15 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Tuin een open of halfopen overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

g. over de gehele lengte van de oever is sprake van een natuurlijke oever achterop het perceel;
h. de afstand van de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 2 meter, dan wel minimaal 5 meter indien sprake is van een halfopen overkapping;
i. de afstand van de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 3 meter;
j. de breedte van de overkapping is maximaal 4 meter en de lengte maximaal 7 meter;
k. de nokhoogte bedraagt maximaal 3 meter boven het waterpeil;
l. de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever en een dakhelling van maximaal 25 graden. (Een lessenaarskap of plat dak is tevens toegestaan.)

26.2.6 Botenhuizen landschappelijke oever

Voor percelen gelegen binnen Prinsemolenpad, Strekkade, Plasoord 29b, 31, 32, 34, Bergse Plaslaan 15, 16, Straatweg 85 t/m 225, 196, Korteweg 8, Johan de Wittlaan, Plaszicht, Wilgenoord, C.N.A.Looslaan, Ringdijk, Buitenzorg, Emmalaan 4-16 geldt het volgende:

Bij percelen breder dan 15 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Tuin een botenhuis toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. over de gehele lengte van de oever is sprake van een natuurlijke oever achterop het perceel;
b. de afstand van het botenhuis tot de plasoever bedraagt minimaal 5 meter;
c. de afstand van het botenhuis tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 3 meter;
d. de breedte van het botenhuis is maximaal 4 meter en de lengte maximaal 7 meter bij een nokhoogte van maximaal 3 meter boven het waterpeil en een dakhelling van 25 graden;
e. de breedte van het botenhuis is maximaal 4,5 meter en de lengte maximaal 9 meter bij een nokhoogte van maximaal 2 meter boven het waterpeil en een dakhelling van 15 graden;

f. het botenhuis heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever.

26.3 Specifieke gebruiksregels

a. bijgebouwen mogen slechts worden gebruikt voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor huishoudelijke berging;
b. van de gronden als bedoeld in lid 26.1, mag uitsluitend de oprit naar een garage / carport voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 27 Tuin - 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuin;
b. in de functie tuin passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gebouwde terrassen, erfafscheidingen, keermuurtjes, pergola's en onoverdekte zwembaden;
c. bouwwerken zoals vermeld in de bouwregels;
d. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens voor ondergrondse parkeergarages in niet meer dan een bouwlaag.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gebouwde terrassen, erfafscheidingen, keermuurtjes en pergola's, uitstekende delen van gebouwen en bijgebouwen.

27.2.2 Bebouwingsnormen

a. gebouwde terrassen mogen niet hoger zijn dan maximaal 0,2 meter boven het maaiveld;
b. erfafscheidingen in de voortuin mogen niet hoger zijn dan 1,2 meter, behoudens de bepaling onder c;
c. erfafscheidingen in de voortuin langs de Straatweg mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter.
d. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper zijn dan 2,5 meter uit de gevel en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
e. bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 2,7 meter en een maximale bouwhoogte van 3 meter en zijn niet groter dan 35 m²;
f. bijgebouwen hebben een afstand van ten minste 40 meter tot de plasoever.
g. er zijn maximaal twee bijgebouwen toegestaan.

27.2.3 Aanlegsteigers

Een aanlegsteiger is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. in de Bergse Voor- en Achterplas mogen aanlegsteigers niet dieper dan 5 meter uit de plasoever reiken, mits een doorvaartbreedte van ten minste 15 meter resteert;
b. de breedte van aanlegsteigers mag niet meer dan 1,5 meter bedragen in de Bergse Voor- en Achterplas;
c. niet meer dan één aanlegsteiger per bouwperceel is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen aanlegsteigers die functioneel en intact zijn gehandhaafd blijven en mogen zij de grootte behouden die zij hebben.

27.3 Specifieke gebruiksregels

a. bijgebouwen mogen slechts worden gebruikt voor de stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor huishoudelijke berging;
b. van de gronden als bedoeld in lid 27.1 mag uitsluitend de oprit naar een garage / carport voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 28 Verkeer - Erf

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
c. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

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

a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenstalling, erfafscheiding, keermuren, e.d.;
b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
c. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter;
d. fietsenstallingen mogen niet groter zijn dan 20 m^2 en niet hoger dan 3 meter.

28.2.2 Aanlegsteigers

Een aanlegsteiger is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. in de Bergse Voor- en Achterplas mogen aanlegsteigers niet dieper dan 5 meter uit de plasoever reiken, mits een doorvaartbreedte van ten minste 15 meter resteert;
b. de breedte van aanlegsteigers mag niet meer dan 1,5 meter bedragen in de Bergse Voor- en Achterplas;
c. niet meer dan één aanlegsteiger per bouwperceel is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen aanlegsteigers die functioneel en intact zijn gehandhaafd blijven en mogen zij de grootte behouden die zij hebben.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,5 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

Artikel 29 Verkeer - Garagebox

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. garageboxen voor de stalling van (motor)voertuigen, met het daarbij behorende erf;
b. huishoudelijke berging.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

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

29.2.2 Bebouwingsnormen

De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

Artikel 30 Verkeer - Parkeergarage

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een parkeergarage (al dan niet ondergronds).

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

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

30.2.2 Bebouwingsnormen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 31 Verkeer - Verblijfsgebied

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel;
g. ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis' tevens voor een botenloods (incl. hellingbaan) ten behoeve van hulpdiensten;
h. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
i. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

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

a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 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, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,2 meter;
c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 31.1 onder f., niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

31.2.2 Botenloods hulpdiensten

Een botenloods als bedoeld in het eerste lid mag maximaal een lengte hebben van 12 meter, een breedte van 4 meter en een hoogte van 4,5 meter.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,5 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

Artikel 32 Verkeer - Wegverkeer

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
e. geluidswerende voorzieningen;
f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
g. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Algemeen

a. Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m^3, abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m^3, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid, niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan 4,2 meter.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 32.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,5 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

Artikel 33 Water - 1

33.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

33.2 Bouwregels

33.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen.

Artikel 34 Water - 2

34.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'brug', tevens voor een brug;
c. aanlegsteigers;
d. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', tevens voor woonschepen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals loopplanken, aanlegsteigers, meerpalen;
e. overkappingen voor een boot.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Algemeen

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

34.2.2 Bebouwingsnormen

a. woonschepen mogen maximaal een hoogte hebben van 3 meter gemeten vanaf de waterpeil.

34.2.3 Aanlegsteigers

Een aanlegsteiger is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. in de Bergse Voor- en Achterplas mogen aanlegsteigers niet dieper dan 5 meter uit de plasoever reiken, mits een doorvaartbreedte van ten minste 15 meter resteert;
b. in de watergangen gelegen ten noordoosten van de brug van de C.N.A. Looslaan mogen aanlegsteigers niet dieper dan 0,5 meter uit de oever reiken;
c. de breedte van aanlegsteigers mag niet meer dan 1,5 meter bedragen in de Bergse Voor- en Achterplas, doch niet meer dan 1 meter in de watergangen ten noordoosten van de brug van de C.N.A. Looslaan;
d. niet meer dan één aanlegsteiger per bouwperceel is toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen bestaande aanlegsteigers gehandhaafd blijven in de bestaande afmetingen zoals aangegeven op de verbeelding.

34.2.4 Overkappingen voor een boot

a. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is de overkapping voor een boot, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegestaan.

34.2.5 Overkappingen voor een boot stedelijke oevers

Voor percelen gelegen binnen Weissenbruchlaan 1 t/m 13, Plasoord 3 t/m 29A en 6 t/m 30, Bergse Plaslaan 1 t/m 13, 2 t/m 14, Straatweg 156 t/m 186 en Korteweg 2 t/m 6 geldt het volgende:

Bij percelen breder dan 9 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Tuin / Water - 2, een open overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de afstand van de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 2 meter;
b. de breedte van de overkapping is maximaal 3,5 meter en de lengte maximaal 7 meter;
c. de nokhoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het waterpeil;
d. de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever en een dakhelling van maximaal 15 graden. (Een lessenaarskap of plat dak is tevens toegestaan.)

Artikel 35 Wonen

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens voor horeca op de begane grond;
c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens voor kantoren;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens voor maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de 'Geluidgevoelige objecten' genoemd in artikel 1 van deze regels;
e. met de daarbij behorende voorzieningen zoals (inpandige) bergingen en garages, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

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

35.2.2 Bebouwingsnormen

a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' (ond) moet een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen;
c. indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt, geldt voor dakterrassen dat:
    1. een terrasafscheiding met een maximum bouwhoogte van 1,2 meter moet worden gerealiseerd, gemeten vanaf de terrasvloer met een maximumhoogte van 0,4 meter en op een afstand van minimaal 1,2 meter uit de dakrand aan de voorgevel. Bij vrijstaande bouwblokken geldt de 1,2 meter afstand voor alle dakranden die geen andere bebouwing raken;
    2. indien een borstwering aanwezig is die als afscheiding kan functioneren, kan daarmee worden volstaan;
    3. de gebouwde voorziening op het dak (ten behoeve van de daktoegang) is toegestaan met een maximum oppervlakte van 6 m^2 en een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

35.3 Specifieke gebruiksregels

35.3.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

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

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

35.3.2 Inpandige parkeergarages

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

35.3.3 Geluidluwe gevel ontheffingsbeleid geluid

Nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan indien deze beschikken over minimaal één Geluidluwe gevel.

35.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 35.3.3 onder a terzake van het toestaan van nieuwe woningen indien deze niet beschikken over een geluidluwe gevel indien wordt aangetoond, gehoord de milieudeskundige, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
b. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 35.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 36 Wonen - Bijzonder woongebouw

36.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
b. parkeergarages, al dan niet ondergronds, uitsluitend ten behoeve van de functie genoemd onder a.;
c. erf, behorende bij bovengenoemde functies.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Algemeen

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

36.2.2 Bebouwingsnormen

Een winkelruimte mag niet groter zijn dan 75 m² b.v.o. per gebouw.

36.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

36.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 36.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 37 Woongebied

37.1 Bestemmingsomschrijving

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden woningen, met de daarbij behorende inpandige bergingen en garages (al dan niet ondergronds), aanbouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, watergangen, vijvers, onoverdekte zwembaden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens voor maatschappelijke voorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Algemeen

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

37.2.2 Bouwgrenzen

a. de achtergevel bouwgrens ligt op 30 meter afstand parallel aan de voorgevel bouwgrens, zoals aangegeven met de figuur 'gevellijn' op de verbeelding;
b. de voorgevel en achtergevel bouwgrenzen (welke op de verbeelding zijn aangegeven) mogen niet door gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) worden overschreden. Een uitzondering hierop geldt voor uitstekende delen aan gebouwen (balkons, luifels e.d.), mits deze ten minste 2,2 meter boven maaiveld en niet dieper dan 2 meter uit de gevel reiken, alsmede voor gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) welke buiten deze grenzen aanwezig zijn op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
c. op de gronden gelegen tussen voorgevel en achtergevel bouwgrens mag niet meer dan één hoofdgebouw worden gebouwd, inclusief de daarbij behorende inpandige bergingen en garages (al dan niet ondergronds), aanbouwen en bijgebouwen.

37.2.3 Hoofdgebouw

a. een hoofdgebouw mag bestaan uit één vrijstaande woning of twee aaneen gebouwde woningen.
b. een hoofdgebouw (incl. aanbouw(en) aan de zijgevel(s) mag niet breder zijn dan 25 meter;
c. een hoofdgebouw (incl. aanbouw(en) aan de zijgevel(s) dient bij een perceelsbreedte van 17 meter of meer ten minste 2,5 meter afstand tot de zijerfgrens aan te houden; de breedte van een bouwperceel wordt hierbij gemeten ter hoogte van de voorgevel bouwgrens;
d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 meter; hierop is een kap toegestaan van ten hoogste 7 meter.

37.2.4 Aanbouwen

a. een aanbouw is slechts toegestaan aan de zij- en/of achtergevel van een hoofdgebouw. Een aanbouw aan de zijgevel is slechts toegestaan voor zover deze aanwezig was op de datum van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, of op die datum alsnog gerealiseerd kon worden op basis van een verleende omgevingsvergunning;
b. een aanbouw dient een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
c. een aanbouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten uit de oorspronkelijke zijgevel. Een aanbouw mag niet dieper reiken dan tot de achtergevel bouwgrens, zoals aangegeven met de figuur 'gevellijn' op de verbeelding;
d. een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau + 0,25 meter van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een kap / schuin dakvlak, mits met dezelfde hellingshoek als de kap / schuin dakvlak van het hoofdgebouw.

37.2.5 Bijgebouwen

a. bijgebouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het

verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
b. de maximum toegestane goothoogte van een bijgebouw bedraagt 3 meter; een kap is toegestaan met schuine zijden onder een hellingshoek van ten hoogste 45 graden;
c. een bijgebouw mag niet groter zijn dan 35 m².

37.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. een gebouwd terras en een onoverdekt terras mogen niet hoger reiken dan 0,2 meter boven maaiveld; alleen bij vrijstaande woningen mogen gebouwde terrassen niet hoger worden dan 0,75 meter boven maaiveld, mits niet dieper dan 3 meter uit de gevel van de woning;
b. erfafscheidingen in een voortuin mogen niet hoger zijn dan 1,2 meter, behoudens langs de Straatweg, waar de hoogte van erfafscheidingen in een voortuin maximaal 1,5 meter mag bedragen; erfafscheidingen in een voortuin die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig waren en die van het voorgaande afwijken, mogen gehandhaafd blijven.

37.2.7 Aanlegsteigers

Een aanlegsteiger is toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. in de Bergse Voor- en Achterplas mogen aanlegsteigers niet dieper dan 5 meter uit de plasoever reiken, mits een doorvaartbreedte van ten minste 15 meter resteert;
b. de breedte van aanlegsteigers mag niet meer dan 1,5 meter bedragen in de Bergse Voor- en Achterplas;
c. niet meer dan één aanlegsteiger per bouwperceel is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' mogen aanlegsteigers die functioneel en intact zijn gehandhaafd blijven en mogen zij de grootte behouden die zij hebben.

37.2.8 Overkappingen voor boten

Bij percelen breder dan 9 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Woongebied een open overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. over de gehele lengte van de oever is sprake van een natuurlijke oever achterop het perceel;
b. de afstand van de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 2 meter;
c. de afstand van de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 2 meter;
d. de breedte van de overkapping is maximaal 3,5 meter en de lengte maximaal 7 meter;
e. de nokhoogte bedraagt maximaal 2 meter boven het waterpeil;
f. de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever en een dakhelling van maximaal 15 graden. (Een lessenaarskap of plat dak is tevens toegestaan.)

Bij percelen breder dan 15 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Woongebied een open of halfopen overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

g. over de gehele lengte van de oever is sprake van een natuurlijke oever achterop het perceel;
h. de afstand van de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 2 meter, dan wel minimaal 5 meter indien sprake is van een halfopen overkapping;
i. de afstand van de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 3 meter;
j. de breedte van de overkapping is maximaal 4 meter en de lengte maximaal 7 meter;
k. de nokhoogte bedraagt maximaal 3 meter boven het waterpeil;
l. de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever en een dakhelling van maximaal 25 graden. (Een lessenaarskap of plat dak is tevens toegestaan.)

37.2.9 Botenhuizen en overkappingen voor boten in de nabijheid van de woning

In de nabijheid van de woning is een botenhuis of overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de woning bedraagt minimaal 1 meter en maximaal 3 meter.
b. het botenhuis of de overkapping is minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning gelegen en steekt maximaal 3 meter door de lijn van de achtergevel van de woning;
c. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 5 meter;
d. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 3 meter;

e. de breedte van het botenhuis of de overkapping is maximaal 4 meter en de lengte maximaal 7 meter bij een nokhoogte van maximaal 3 meter boven het waterpeil en een dakhelling van 25 graden;
f. de breedte van het botenhuis of de overkapping is maximaal 4,5 meter en de lengte maximaal 9 meter bij een nokhoogte van maximaal 2 meter boven het waterpeil en een dakhelling van 15 graden;
g. het botenhuis of de overkapping heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever.

37.2.10 Botenhuizen en overkappingen voor boten

Bij percelen breder dan 15 meter is achterop het perceel binnen de bestemming Woongebied een botenhuis of de overkapping voor een boot toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. over de gehele lengte van de oever is sprake van een natuurlijke oever achterop het perceel;
b. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de plasoever bedraagt minimaal 5 meter;
c. de afstand van het botenhuis of de overkapping tot de zijerfgrens bedraagt minimaal 3 meter;
d. de breedte van het botenhuis of de overkapping is maximaal 4 meter en de lengte maximaal 7 meter bij een nokhoogte van maximaal 3 meter boven het waterpeil en een dakhelling van 25 graden;
e. de breedte van het botenhuis of de overkapping is maximaal 4,5 meter en de lengte maximaal 9 meter bij een nokhoogte van maximaal 2 meter boven het waterpeil en een dakhelling van 15 graden;
f. het botenhuis heeft een zadeldak met de nokrichting dwars op de oever.

37.2.11 Ondergrondse voorzieningen

Ondergrondse bergingen en garages mogen, voor zover zij niet onder bebouwing zijn gelegen, niet hoger reiken dan 0,5 meter onder maaiveld.

37.2.12 Aanvullende bouwregeling in geval van vervangende nieuwbouw

a. een hoofdgebouw (incl. aanbouw aan de zijgevel(s)) dient bij een perceelsbreedte van minder dan 17 meter een afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan te houden van 15 % van de breedte van het bouwperceel. De breedte van een bouwperceel wordt hierbij gemeten ter hoogte van de voorgevelbouwgrens, zoals aangegeven met de figuur 'gevellijn' op de verbeelding;
b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op de percelen Straatweg 109, 111, 168, 170, 248, 250, 252 en 254;
c. als peil dient in afwijking van het het bepaalde daaromtrent in artikel 2 uitsluitend te worden aangehouden de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang.

37.3 Specifieke gebruiksregels

37.3.1 Algemeen

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

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

37.3.2 Gebruik bijgebouwen

a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt als huishoudelijke berging, stalling voor personen (motor)voertuigen, overdekt zwembad;
b. garages mogen uitsluitend worden gebruikt als stalling van personen (motor)voertuigen en huishoudelijke berging.

37.4 Afwijken van de gebruiksregels

37.4.1 Werken-aan-huisregeling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 37.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 38 Leiding - Water

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse drinkwater transportleiding, inclusief de bijbehorende voorzieningen, alsmede de bijbehorende belemmeringstroken.

38.2 Bouwregels

38.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Water', binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

38.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 38.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

38.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m^3 en niet hoger dan 3 meter

38.3 Afwijken van de bouwregels

38.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water', mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad.

38.3.2 Advies

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

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

38.4.1 Verbod

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

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

38.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

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

38.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 38.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren daarvan.

38.4.4 Advies

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

Artikel 39 Waarde - Archeologie 1

39.1 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.

39.2 Bouwregels

39.2.1 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) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 39.3.1.

39.2.2 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.

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

39.3.1 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 39.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, ongeacht de terreinoppervlakte van de ingreep.

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

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

39.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

39.3.4 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.

39.3.5 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 40 Waarde - Archeologie 2

40.1 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.

40.2 Bouwregels

40.2.1 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) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 40.3.1.

40.2.2 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.

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

40.3.1 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 40.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2,0 meter beneden maaiveld, ongeacht de terreinoppervlakte van de ingreep.

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

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

40.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

40.3.4 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.

40.3.5 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 41 Waarde - Archeologie 3

41.1 Bestemmingsomschrijving

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

41.2 Bouwregels

41.2.1 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) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 41.3.1.

41.2.2 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.

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

41.3.1 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 41.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, ongeacht de terreinoppervlakte van de ingreep.

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

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

41.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

41.3.4 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.

41.3.5 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 42 Waarde - Archeologie 4

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

42.2 Bouwregels

42.2.1 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) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 42.3.1.

42.2.2 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.

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

42.3.1 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 42.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, respectievelijk de huidige onderwaterbodem, en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.

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

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

42.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

42.3.4 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.

42.3.5 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 43 Waarde - Cultuurhistorie 1

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden in de vorm van het laagveenlandschap, zoals nader omschreven in de Cultuurhistorische Verkenning Hillegersberg, in al zijn facetten:

a. De veenplassen met natuurlijke oevers;
b. De smalle landtongen en de ontstane eilanden;
c. De donk;
d. Het hoogteverschil tussen de middeleeuwse polder en de achttiende-eeuwse droogmakerij;
e. De historische dijken;
f. De historische waterlopen en restanten van het oorspronkelijke polderlandschap;
g. De doorzichten en zichtlijnen over de plassen.

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

43.2.1 Verbod

In het belang van de te beschermen waarden, zoals genoemd in lid 43.1 is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het terrein op te hogen of af te graven;
c. het aanleggen, veranderen of dempen van wateren en waterlopen, alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
d. de aanleg van harde oeverbeschoeiingen, dammen of stuwen;
e. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen of andere houtige gewassen die ten tijde van het in werking treden van het plan aanwezig zijn;
f. het planten van bomen of andere houtige gewassen, ter plaatse waar gronden hiermee niet beplant waren ten tijde van het in werking treden van het plan;
g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

43.2.2 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 43.2.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, waaronder het vervangen of aanbrengen van gebiedseigen beplanting, houtwallen en bomen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden;
d. het aanbrengen van een landschappelijke inpassing betreffen, waar dit als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

43.2.3 Vergunning

Een vergunning als bedoeld in lid 43.2.1 wordt verleend indien de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 43.1 niet onevenredig worden geschaad.

43.2.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten over de vraag of geen onevenredige schade wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en over de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 44 Waarde - Cultuurhistorie 2

44.1 Bestemmingsomschrijving

35.1 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.

44.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

44.2.1 Verbod

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

44.2.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 44.2.1 is geen vergunning vereist in geval van:

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

44.2.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

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

44.2.4 Advies

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

Artikel 45 Waterstaat - Waterkering

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

45.2 Bouwregels

45.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering', niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

45.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 45.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

45.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie Waterstaat - Waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen e.d.

45.3 Afwijken van de bouwregels

45.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning volor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 45.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering', mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

45.3.2 Advies

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

Artikel 46 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

46.1 Bestemmingsomschrijving

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

46.2 Bouwregels

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

46.3 Afwijken van de bouwregels

46.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 46.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mits het belang van de hoofdwatergang hierdoor niet wordt geschaad.

46.3.2 Advies

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 47 Algemene aanduidingsregels

47.1 vrijwaringszone - dijk

47.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor onderhoud, bescherming of mogelijkheden voor versterking van de waterkerende functies van de dijk.

47.1.2 Bouwregels

a Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' mag, in afwijking van de bouwregeling voor de voorkomende bestemmingen, niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

b Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in a geldt niet voor (vervangende nieuwbouw van) bebouwing die aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

47.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in a ten behoeve van bouwwerken die toegelaten zijn krachtens de voorkomende bestemming(en), mits:

- geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkerende functies van de dijk;
- vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

47.2 vrijwaringszone - molenbiotoop 1

Molenbiotoop voor de "Prinsenmolen', Prinsemolenpad 72.

47.2.1 Bouwregels

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' geldt dat ten behoeve van de windvang van de molen en het zicht op de molen nieuwe bouwwerken binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, niet hoger mogen worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek (0,2 meter + NAP);
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' geldt dat ten behoeve van de windvang van de molen en het zicht op de molen nieuwe bouwwerken binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, niet hoger mogen worden dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (0,2 meter + NAP).

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' is het binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bomen, heesters en andere beplantingen te planten indien deze hoger kunnen worden dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek (0,2 meter + NAP);
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' is het binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bomen, heesters en andere beplantingen te planten indien deze hoger kunnen worden dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (0,2 meter

+ NAP).

47.2.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Plantwerkzaamheden die ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren zijn uitgezonderd van de vergunningplicht als bedoeld onder lid 46.2.2.

47.2.4 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in de artikelen 47.2.1 en 47.2.2, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

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

Artikel 48 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 49 Algemene bouwregels

49.1 Afdekking van gebouwen

Gebouwen mogen worden afgedekt met een kap/ schuin dakvlak, hetzij met een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap met schuine zijden met een hellingshoek van niet meer dan 60 graden, tenzij elders in deze regels anders is bepaald. Een en ander met dien verstande dat voor woongebouwen het verschil tussen goot- en nokhoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen.

49.2 Bouwvlak

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

49.3 Dakkapellen

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

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

49.4 Geluidgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van 'Geluidgevoelige objecten' voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

49.5 Maximum bebouwingspercentage

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

49.6 Maximum bouwhoogte

a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;
b. ingeval de maximum bouwhoogte van nieuw bouwwerk een toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) doorsnijdt, zoals aangegeven in Bijlage 7 en Bijlage 8 van de regels, dient advies te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur.

49.7 Onderdoorgang

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

49.8 Ondergronds bouwen

De bebouwingsnormen vermeld op de verbeelding en/of in de regels hebben betrekking op bovengrondse bouw, tenzij elders in deze regels anders is vermeld.

49.9 Souterrain

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

Artikel 50 Algemene gebruiksregels

50.1 Hoog risico biologische laboratoria

a. nieuwe hoog-risico biologische laboratoria zijn op grond van de in Hoofdstuk 2 opgenomen Bestemmingsregels niet toegestaan;
b. op basis van het bepaalde in artikel 51.3 kunnen Burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a.

Artikel 51 Algemene afwijkingsregels

51.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

Van deze bevoegdheid mag geen gebruik worden gemaakt indien hierdoor strijdigheid zou ontstaan met de molenregeling, zoals opgenomen in artikel 47.2 vrijwaringszone - molenbiotoop 1.

51.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

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

Van deze bevoegdheid mag geen gebruik worden gemaakt indien hierdoor strijdigheid zou ontstaan met de molenregeling, zoals opgenomen in artikel 47.2 vrijwaringszone - molenbiotoop 1.

51.3 Afwijking nieuw hoog-risico laboratorium

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 50.1, teneinde wel een nieuw hoog-risico laboratorium toe te staan; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het “Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond”, als genoemd in Bijlage 6 van de regels.

Artikel 52 Overige regels

52.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/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 het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 53 Overgangsrecht

53.1 Overgangsrecht bouwwerken

53.1.1 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.

53.1.2 Afwijking

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

53.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

53.2 Overgangsrecht gebruik

53.2.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

53.2.2 Strijdig gebruik

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

53.2.3 Verboden gebruik

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

53.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 54 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kern en Plassen'.