

Artikel 34 Algemene gebruiksregels

34.1 Toelaatbare oppervlakte en aantallen per functie in het plangebied

Voor zover aangegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mogen de toelaatbare oppervlakten en aantal woningen, voor de in dit lid 34.1 genoemde functies, per genoemde bestemming niet meer bedragen dan de in de tabellen genoemde aantallen en oppervlakten.

34.1.1 Gemengd - Colosseumweg

Functie	Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen
wonen		500
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	2.000	

34.1.2 Gemengd - De Kuip

Functie	Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen
wonen		156
horeca	2.050	
hotel	3.750	
sport, leisure, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening	15.800	

34.1.3 Gemengd - De Strip Zuid

Functie	Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen
wonen		190
detailhandel in sport en vrije tijd	*	
gemakswinkel	2.500**	
horeca	0***	
leisure	25.500**	
kantoren	4.000 ****	
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	6.000	
discotheek/bardancing	1.000*****	

* Het bepaalde in artikel 34.1.12 is van toepassing.

** Genoemde oppervlakten betreffen het totaal voor de bestemmingen 'Gemengd - Waterfront' en 'Gemengd - De Strip Zuid' samen. Het oppervlak per gemakswinkel bedraagt ten hoogste 400 m² bvo.

*** Een maximum oppervlak (bvo) van 2.500 m² is toegestaan, uitsluitend nadat bestaande horeca op gronden met de bestemmingen 'Gemengd - Veranda', Wonen - Veranda' en 'Gemengd - 2' aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd, zoals bedoeld in 34.1.13.

**** Het bepaalde in artikel 34.1.14 is van toepassing.

***** Een maximum oppervlakte (bvo) van 1.000 m² is toegestaan met dien verstande dat de oppervlakte

in mindering wordt gebracht op de toelaatbare oppervlakten van de functie leisure genoemd in artikel 34.1.8 en 34.1.3 en toepassing is gegeven aan artikel 34.1.15. Binnen de bestemmingen Gemengd - De Strip Zuid en Gemengd - Waterfront is ten hoogste één discotheek/ bardancing toegestaan.

34.1.4 Gemengd - Mallegat

Functie	Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen
wonen		170
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	1.200	

34.1.5 Gemengd - Rosestraat

Functie	Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen
wonen		296
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	600	

34.1.6 Gemengd - Stadion

Functie	Oppervlakte (m ² bvo)
dienstverlening	*
hotel	*
leisure	*
kantoren	*
Maatschappelijke voorzieningen	*

*indien toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegd in artikel 34.1.15 bedraagt de maximale gezamenlijke oppervlakte aan de genoemde functies 5.000 m² bvo.

34.1.7 Gemengd - Veranda

Functie	Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen
wonen		1.045
gemakswinkel	1.000	
horeca	1.000	
maatschappelijke voorzieningen, kantoren, sport en dienstverlening	8.000 met dien verstande dat de oppervlakte kantoren ten hoogste 1.000 m ² bvo bedraagt	

34.1.8 Gemengd - Waterfront

Functie	Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal woningen
wonen		640
hotel	11.000	

detailhandel in sport en vrije tijd	*	
gemakswinkel	2.500**	
horeca	2.700	
leisure	25.500**	
kantoren	8.600	
maatschappelijke voorzieningen, sport en dienstverlening	21.900	
discotheek/ bardancing	1.000***	

* Het bepaalde in artikel 34.1.12 is van toepassing.

** Genoemde oppervlakten betreffen het totaal voor de bestemmingen 'Gemengd - Waterfront' en 'Gemengd - De Strip Zuid'. Het oppervlak per gemakswinkel bedraagt ten hoogste 400 m² bvo.

*** Een maximum oppervlakte (bvo) van 1.000 m² is toegestaan met dien verstande dat de oppervlakte in mindering wordt gebracht op de toelaatbare oppervlakten van de functie leisure genoemd in artikel 34.1.8 en 34.1.3 en toepassing is gegeven aan artikel 34.1.15. Binnen de bestemmingen Gemengd - De Strip Zuid en Gemengd - Waterfront is ten hoogste één discotheek/ bardancing toegestaan.

34.1.9 Woongebied - Kuippark

Functie	Oppervlakte (m² bvo)	Aantal woningen
wonen		772
bioscoop	15.000	

34.1.10 Bioscoop

Op gronden van het bestemmingsplan Feyenoord City is in totaal ten hoogste 1 bioscoop toegestaan.

34.1.11 Sport

De in dit artikel genoemde oppervlakten (bvo) voor de functie sport betreffen de maximale gebouwde oppervlakten. Voor ongebouwde sportvoorzieningen gelden geen oppervlaktebeperkingen.

34.1.12 Detailhandel in sport en vrije tijd

Voor de maximaal toegestane oppervlakte (bvo) detailhandel in sport en vrije tijd binnen de bestemmingen 'Gemengd - De Strip Zuid' en 'Gemengd - Waterfront' geldt het volgende:

- detailhandel in sport en vrije tijd is uitsluitend toegestaan indien bestaande detailhandel in sport en vrije tijd aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd op gronden met de bestemmingen 'Gemengd - Veranda', 'Wonen - Veranda' en 'Gemengd - 2' zodat detailhandel in sport en vrije tijd uitsluitend plaatsvindt in het cluster 'Gemengd - De Strip Zuid' en 'Gemengd - Waterfront';
- de maximale toegestane oppervlakte (bvo) binnen de bestemmingen 'Gemengd - De Strip Zuid' en 'Gemengd - Waterfront' is gelijk aan het bestaande oppervlakte (bvo) detailhandel dat aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd op gronden met de bestemmingen 'Gemengd - Veranda', 'Wonen - Veranda' en 'Gemengd - 2';
- de maximale oppervlakte detailhandel in sport en vrije tijd binnen de bestemmingen 'Gemengd - Waterfront' en 'Gemengd - De Strip Zuid' onder de voorwaarden genoemd in sub a en b bedraagt ten hoogste een gezamenlijke oppervlakte (bvo) van 12.140 m² bvo.

34.1.13 Oppervlakte horeca

In afwijking van het bepaalde in 34.1.2, 34.1.3 en 34.1.8 geldt ten aanzien van de toegestane oppervlakte (bvo) horeca het volgende:

- a. de toegestane oppervlakte (bvo) aan horeca binnen de bestemmingen 'Gemengd - De Kuip', 'Gemengd - De Strip Zuid' en 'Gemengd - Waterfront' en die volgt uit 34.1.2, 34.1.3 en 34.1.8 kan worden overschreden, maar uitsluitend voor zover een gelijk aandeel aan bestaande oppervlakte (bvo) horeca aantoonbaar permanent is of wordt beëindigd op gronden met de bestemmingen 'Gemengd - Veranda', 'Wonen - Veranda' en 'Gemengd - 2'. De overschrijding van de maximale oppervlakten genoemd in 34.1.2, 34.1.3 en 34.1.8 voor horeca binnen de bestemmingen 'Gemengd - De Kuip', 'Gemengd - De Strip Zuid' en 'Gemengd - Waterfront' is beperkt tot een ten hoogste gezamenlijke oppervlakte (bvo) van 13.750 m² bvo voor de bestemmingen 'Gemengd - De Kuip', 'Gemengd - De Strip Zuid', 'Gemengd - Stadion', 'Gemengd - Veranda' en 'Gemengd - Waterfront' gezamenlijk;
- b. van het maximum zoals bepaald onder a kan worden afgeweken indien uit actueel distributie-planologisch onderzoek blijkt dat er behoefte is aan horeca zonder dat sprake is van beëindiging elders.

34.1.14 Oppervlakte kantoren

Het bruto vloeroppervlak kantoren is uitsluitend toegestaan indien het is opgenomen in de actuele regionale visie zoals aanvaard door gedeputeerde staten conform artikel 6.11 lid 2 van de Omgevingsverordening Zuid Holland.

34.1.15 Uitwisseling oppervlakten en aantallen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in artikel 34.1.1 tot en met 34.1.9 om meer oppervlakte of aantallen woningen binnen een genoemde bestemming mogelijk te maken dan wel functies tussen de verschillende bestemmingen uit te wisselen, met dien verstande dat de genoemde totalen oppervlakten en aantallen woningen binnen de genoemde bestemmingen gezamenlijk als maximum gelden en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de verkeersafwikkeling;
- b. de milieusituatie;
- c. de sociale en externe veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

34.2 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

34.2.1 Parkeerbehoefte

- a. het gebruik op grond van de regels in Hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein met dien verstande dat indien als gevolg van een oprichting van een gebouw of verandering parkeerplaatsen verdwijnen deze gecompenseerd moeten worden, tenzij is aangetoond dat dit niet nodig is;
- b. de parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018'. Indien deze beleidsregeling gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt een omgevingsvergunning getoetst aan de op dat moment geldende beleidsregel;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b wordt – voor zover in de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' of diens rechtsopvolger een bepaald gebied is uitgezonderd van de parkeernormen – uitgegaan van de parkeernormen behorende bij zone B Stadswijken zoals bedoeld in de beleidsregeling;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c dienen ten behoeve van voetbalwedstrijden en muziekevenementen binnen de bestemming 'Gemengd - Stadion' 2.520 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn binnen het plangebied;

- e. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c dienen ten behoeve van voetbalwedstrijden en muziekevenementen binnen de bestemming 'Gemengd - Stadion' 5.000 fietsparkeerplaatsen beschikbaar te zijn binnen het plangebied.

34.3 Voorwaardelijke verplichting onderzoek trillingshinder

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat conform SBR richtlijn B gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder.