

Rotterdam Central District

ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:

Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

Vastgesteld d.d.:

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	19
3.1 Ontstaansgeschiedenis	19
3.2 Archeologie	19
3.3 Huidig gebruik	21
3.4 Monumenten en beeldbepalende objecten	21
Hoofdstuk 4 Beschrijving per locatie	23
4.1 Algemene uitgangspunten	23
4.2 Beschrijving per locatie met bijbehorende juridische regeling	24
4.3 Juridische planbeschrijving overig	28
Hoofdstuk 5 Water	31
5.1 Beleidskader	31
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	31
5.3 Huidige watersysteem	31
5.4 De wateropgave	32
Hoofdstuk 6 Milieu	34
6.1 Inleiding	34
6.2 Milieu effectrapportage	34
6.3 Milieuzonering	35
6.4 Geluid	36
6.5 Trillingen	39
6.6 Luchtkwaliteit	39
6.7 Bodem	41
6.8 Externe veiligheid	41
6.9 Natuur	46
6.10 Windhinder	49
6.11 Bezonning	50

Hoofdstuk 7	Handhaving	51
Hoofdstuk 8	Financiële uitvoerbaarheid	52
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
9.1	Participatie	53
9.2	Vooroverleg	53
Bijlagen		57
Bijlage 1	Archeologie	58
Bijlage 2	Hogere Waarden	59
Regels		60
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	61
Artikel 1	Begrippen	61
Artikel 2	wijze van meten	67
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	68
Artikel 3	Bedrijf	68
Artikel 4	Gemengd - 1	69
Artikel 5	Gemengd - 2	70
Artikel 6	Gemengd - 3	72
Artikel 7	Gemengd - 4	73
Artikel 8	Gemengd - 5	74
Artikel 9	Gemengd - 6	76
Artikel 10	Gemengd - 7	77
Artikel 11	Gemengd - 8	78
Artikel 12	Gemengd - 9	79
Artikel 13	Groen	80
Artikel 14	Maatschappelijk	81
Artikel 15	Verkeer - Openbaar vervoerstation	82
Artikel 16	Verkeer - Parkeergarage	83
Artikel 17	Verkeer - Spoorverkeer	84
Artikel 18	Verkeer - Verblijfsgebied	85
Artikel 19	Verkeer - Wegverkeer	86
Artikel 20	Wonen - 1	87
Artikel 21	Wonen - 2	88
Artikel 22	Wonen - 3	89
Artikel 23	Leiding - Water	91
Artikel 24	Waarde - Archeologie 1	93
Artikel 25	Waarde - Archeologie 2	95
Artikel 26	Waarde - Archeologie 3	97
Artikel 27	Waarde - Archeologie 4	99
Artikel 28	Waarde - Archeologie 5	101
Artikel 29	Waarde - Archeologie 6	103

Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	105
Artikel 30	Anti-dubbeltelregel	105
Artikel 31	Algemene bouwregels	106
Artikel 32	Algemene aanduidingsregels	107
Artikel 33	Algemene afwijkingsregels	108
Artikel 34	Overige regels	109
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	110
Artikel 35	Overgangsrecht	110
Artikel 36	Slotregel	111
Bijlagen		112
Bijlage 1	Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria	113
Bijlage 2	Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten	114
Bijlage 3	bedrijvenlijst categorie 1 t/m 3.1	115

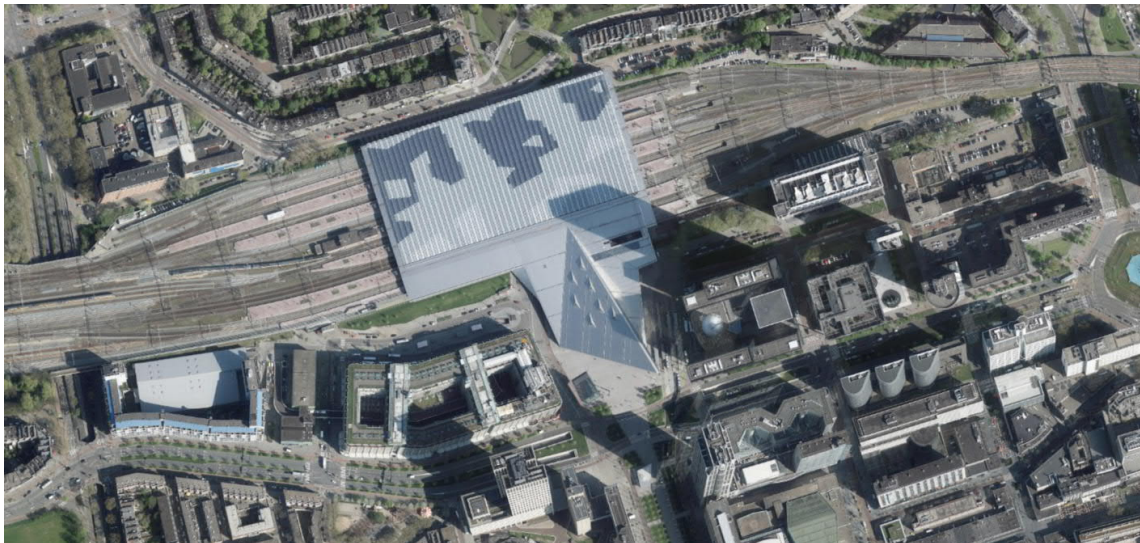
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het bestemmingsplan 'Rotterdam Central District' worden de bestaande structuur en functies in het gebied vastgelegd. Het bestemmingsplan faciliteert tevens de ontwikkeling van een nieuw gebouw op het Delftseplein. De basis voor deze ontwikkeling is gelegd in het 'Ambitiedocument tender Delftseplein' en de definitieve gunning in maart 2020 aan ontwikkelaar Provast met het planconcept Tree House.

Een klein deel van Rotterdam Central District (RCD) is eerder bestemd in andere bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van deze locaties.



1.2 Ligging en begrenzing

Het bestemmingsplan 'Rotterdam Central District' wordt globaal begrensd door de Provenierswijk aan de noordzijde van het spoor, het Schiekadeblok en de Schiekade aan de oostzijde. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door het Weena. Ter hoogte van de Kruiskade steekt bestemmingsplangrens het Weena over tot aan het Kruisplein. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Statuentunnel en grenst het gebied aan het Oude Westen. Voor de ontwikkellocatie 'Schiekadeblok' en het Groot Handelsgebouw wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende geldende plannen 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:

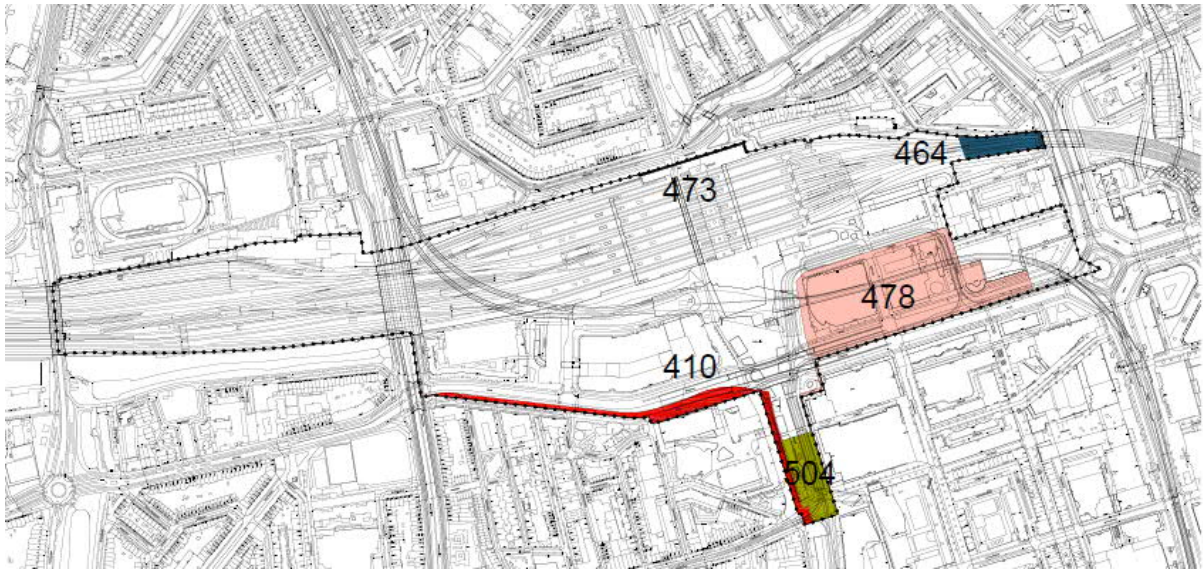
De volgende geldende plannen liggen geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Bij elk plan is aangegeven wanneer het is vastgesteld door de gemeenteraad en wanneer het is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland:

[410] Het Oude Westen

Vastgesteld: 06-01-1977

Ged. goedgek. GS: 28-02-1978 Ged. onherr.: 02-01-1990

[464]	Spoortunnel Rechter Maasoever (C.S. - Hoogstraat)		
	Vastgesteld: 12-11-1987	Goedgekeurd: 29-03-1988	Onherroepelijk
[478]	Weena - Oost		
	Vastgesteld: 24-08-1989	Goedgekeurd: 16-01-1990	Onherroepelijk
[504]	Coolsingel en omgeving		
	Vastgesteld: 02-12-1993	Goedgekeurd: 05-07-1994	Onherroepelijk: 16-01-1996
[473]	Provenierswijk		
	Vastgesteld: 26-11-1987	Goedgekeurd: 28-1988	Onherroepelijk: 28-2-1990



Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vastgesteld op 13 maart 2012

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

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

Daarnaast benoemt het Rijk 13 nationale belangen, waar het Rijk verantwoordelijk voor is. Dit bestemmingsplan draagt bij aan het belang van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.

2.1.2 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.

2.2 Provinciaal beleid

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.

2.2.1 Omgevingsvisie

De provincie zet in op een groenblauwe structuur als samenhangend stelsel van verschillende groene ruimtes met land- en waterroutes die stad en land met elkaar verbinden. Opgave daarbij is om de groene kwaliteiten zowel binnen als buiten de stad te versterken en de samenhang tussen stedelijke parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten.

Zes richtingsgevende ambities zijn daarbij relevant:

1. klimaatbestendige delta;
2. een nieuwe, circulaire economie;
3. een levendige meerkernige metropool;
4. energievernieuwing, geen fossiele brandstoffen meer;
5. bereikbare provincie, geen files;
6. gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

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.

2.2.2 Omgevingsverordening

De provinciale belangen zijn verankerd in de Omgevingsverordening. Uit de Omgevingsverordening zijn voor dit bestemmingsplan de volgende artikelen relevant:

Artikel 6.10 stedelijke ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan worden de bestaande functies en gebouwen vastgelegd binnen het bestaand stedelijk gebied. Tevens worden voor twee locaties extra volumes toegestaan van 25.000 m² en 50.000m² waarbinnen kantoren, wonen en een hotel zijn toegestaan. Ter plaatse van Delftseplein is een nieuw gebouw mogelijk gemaakt met een combinatie van woningen en kantoren. Rotterdam Central District is een bestaand gebied met grote kantoren en enkele appartementencomplexen. De nieuwe ontwikkelingen, in de vorm van hoogbouw, passen binnen de structuur en de identiteit van het gebied zodat de ruimtelijke kwaliteit gelijk blijft.

Voor de ontwikkeling van het Delftseplein (zie verder paragraaf 4.2.13) is het 'Ambitiedocument tender Delftseplein' vastgesteld door B&W (zie verder paragraaf 2.3.18). Hierin zijn de ambities en randvoorwaarden geformuleerd voor het gebouw, zodat dit past binnen de bestaande context.

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 ontwikkeling van Rotterdam Central District wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, met name door de toevoeging van woningen en kantoren.

Artikel 6.11 kantoren

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van kantoren mogelijk in een nieuw te bouwen gebouw aan het Delftseplein. Deze locatie ligt binnen de grootstedelijke toplocatie voor kantoren en is gelegen naast treinstation Rotterdam Centraal. In de Nota kantoren Rotterdam (zie paragraaf 2.3.11) is aangegeven dat Rotterdam Central District onderdeel uit maakt van het Central Business District. Toevoeging van nieuwe kantoren in dit gebied is in lijn met de provinciale en regionale kantorenstrategie.

Artikel 6.13 detailhandel

De detailhandel die is opgenomen in dit bestemmingsplan zijn bestaande mogelijkheden aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie. In de gemeentelijke visie 'Detailhandel Rotterdam 2017' (zie paragraaf 2.3.10) is Rotterdam Central District aangewezen als een gebied waar "winkels een rol hebben, maar niet de boventoon voeren". RCD is geen typisch winkelgebied waar de winkelfunctie de boventoon voert maar waar winkels wenselijk zijn, zeker nu Rotterdam Central District wordt uitgebreid met nieuwe kantoren en woningen. Rotterdam Central District betreft een locatie in de binnenstad van Rotterdam en de totale oppervlakte van nieuw toe te voegen detailhandel is kleiner dan 4000m², zie 4.1.2 Detailhandel. De toevoeging van detailhandel is in exacte oppervlakten aangegeven in de bestemmingsregeling van elk gebouw.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030

Vastgesteld op 29 november 2007 door de 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 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.

2.3.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

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

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

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

De basis op orde houden door:

- het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
- betaalbaarheidproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt;
- 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.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de doelen uit de Woonvisie door het ruimte te bieden voor toevoeging van woningen op een bijzondere locatie.

2.3.3 Kwaliteitsbeleid woningen, onderdeel kleine woningen

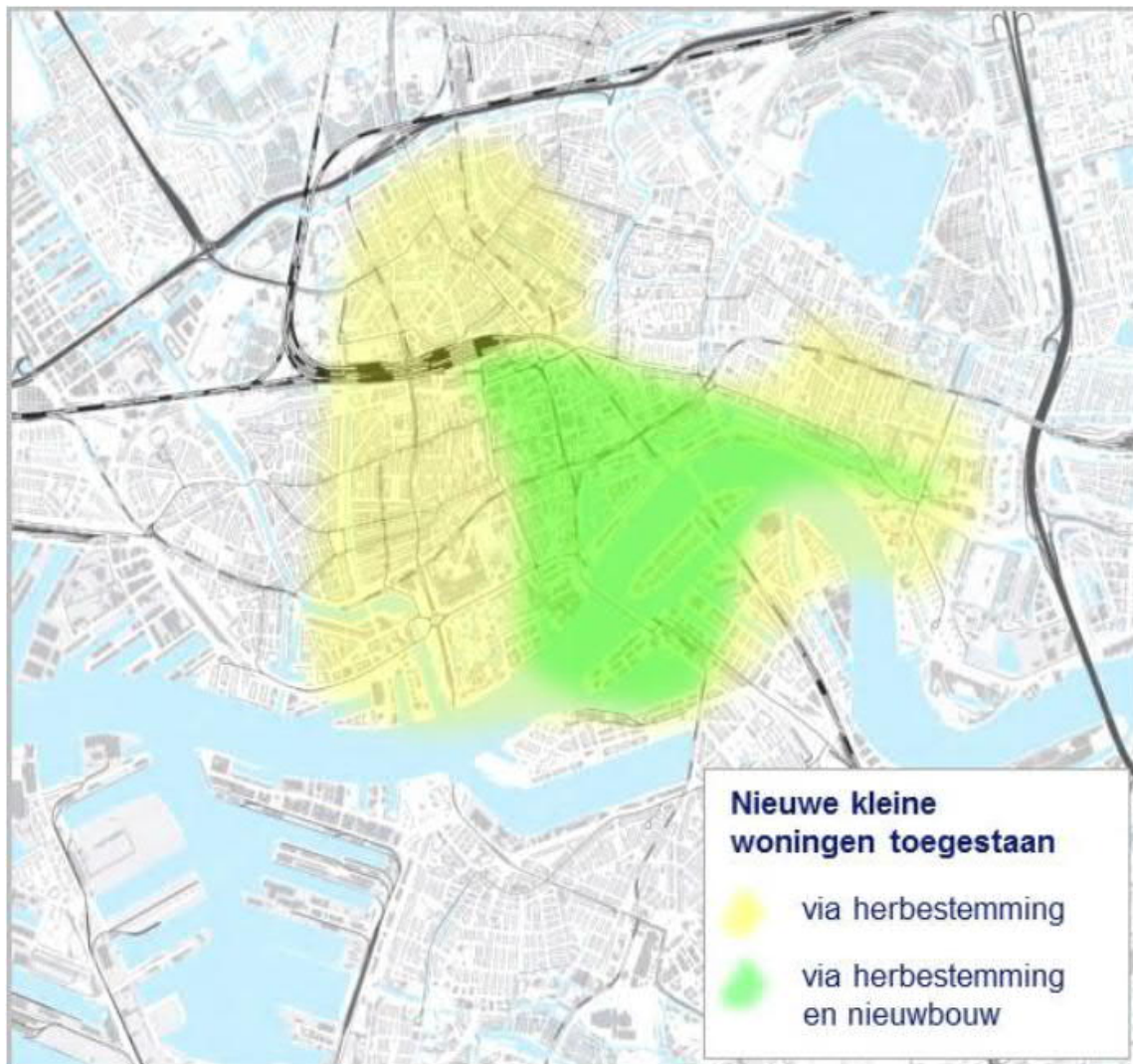
Rotterdam zet in haar Woonvisie in op de realisatie van aantrekkelijke woonmilieus en een woningkwaliteit met toekomstwaarde. Beoogd effect is het vasthouden en aantrekken van midden- en hoge inkomens en hoger opgeleiden. Dit vraagt om variatie in woonprogramma met, voor nieuwbouw en transformatie, vooral ruime woningen in het midden en hoge segment.

Naar aanleiding van veel bouwinitiatieven voor kleine woningen is het 'Kwaliteitsbeleid woningen' opgesteld. Vooropgesteld dat Rotterdam inzet op toevoeging van grotere woningen zijn onder voorwaarden soms ook nieuwe kleine woningen toegestaan. Deze voorwaarden gaan over kwaliteitsaspecten op drie schaalniveaus, te weten:

1. kwaliteit van de locatie
2. kwaliteit van het gebouw
3. kwaliteit van de woning

Definitie kleine woningen

Onder kleine woningen wordt verstaan: zelfstandige woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50m². Maximaal 20% van de woningen in een gebouw mag bij herbestemming of nieuwbouw bestaan uit kleine woningen. In dit bestemmingsplan zijn deze voorwaarden opgenomen bij de nieuwbouw op het Delftseplein (Gemengd-2) en ter plaatse van het kantoor van Unilever (Gemengd-5).



2.3.4 Binnenstad als City Lounge, binnenstadplan 2008-2020

Vastgesteld op 4 december 2008 door de gemeenteraad

De verdere ontwikkeling van de binnenstad staat centraal in het stedelijk beleid van Rotterdam. De verdichting die in de jaren tachtig is ingezet, zet versneld en versterkt door. De kernopgave is: de binnenstad ontwikkelen als een vitale kwaliteitsplek voor ontmoeting, verblijf en vermaak om zodoende een essentiële bijdrage te leveren aan de Rotterdamse Quality of life. Het binnenstadplan geeft een vertaling van 'the City Lounge' voor onder andere Centraal District Rotterdam.

Dit bestemmingsplan draagt door middel van het bestemmen van ontwikkelruimte voor nieuwe kantoren en woningen met een mix aan functies in de plint bij aan de wens om tot een city lounge te komen.

2.3.5 Hoogbouwvisie 2019

Vastgesteld op 12 december 2019 door de gemeenteraad

In de Hoogbouwvisie 2019 is de hoogbouwzone aangegeven die loopt van het Centraal Station tot aan de Wilhelminapier. Pompenburg en de omgeving Rijnhaven horen er ook bij. Hoogbouw is mogelijk tot 250 meter hoog. Er zijn ook drie andere gebieden waar hoogbouw is toegestaan tot 150 meter: Feyenoord City, Hart van Zuid en de Alexanderknoop (tot maximaal 150 meter).

Hoogte

De uitnodigende uitstraling van de benedenverdieping is essentieel. De programmering van de Rotterdamse laag moet een bijdrage leveren aan de stedelijke dynamiek en de continuïteit van het stadsbeeld. Denk hierbij aan lobby's voor kantoren, entrees voor woningen, commerciële en maatschappelijke functies.

De hoogte van de Rotterdamse laag verschilt per plek in de stad. Aan het Weena is de Rotterdamse laag 40-45 meter, in de rest van RCD is dit 25-30 meter. Door de Rotterdamse laag onderdeel te maken van het gebouw, is er een goede aansluiting op de aangrenzende gebouwen en stimuleert dit de continuïteit van wanden, straten en pleinen.

De omvang van de bovenbouw wordt door twee invalshoeken bepaald: een percentage voor de maximale oppervlakte van hoogbouw en een absolute maat, gebaseerd op het programma (wonen of kantoren). Naar boven toe zal de hoeveelheid oppervlakte afnemen. Door beperkingen op te leggen aan hoogbouw, gerelateerd aan de maximale omvang van de bouwkavel, is er meer ruimte in de onderbouw om de utilitaire zaken een goede plek te geven in het gebouw. Hierdoor is er meer ruimte om de ambitie van de stad op ooghoogte goed vorm te geven.

Boven de Rotterdamse laag (onderbouw grofweg tussen 15 tot 30 meter) mag maximaal 50 procent van de totale onderbouw als toren bebouwd worden. Boven de Rotterdamse laag mag de diagonaal van de toren niet groter zijn dan 56 meter. Door een diagonaal te gebruiken, wordt gestimuleerd dat er daadwerkelijk torens worden gemaakt in plaats van andere gebouwvormen. Bij gebouwen tussen de 70 en 150 meter heeft de toren vanaf 70 meter een diagonaal van 42 meter.

Wind

Om ervoor te zorgen dat het windklimaat binnen de grenzen blijft, zijn aan de voorkant van het ontwerpproces oriënterende windonderzoeken verplicht. Deze metingen worden op basis van volumestudies gedaan en geven een eerste beeld waar zich mogelijke knelpunten bevinden. Vorm, materiaal en hoogte kunnen op deze manier in een vroegtijdig stadium onderzocht worden en de uitkomsten kunnen worden meegenomen in het ontwerpproces.

In paragraaf 6.10 Windhinder is het globale onderzoek naar het windklimaat beschreven. In een latere fase wordt op basis van het definitief ontwerp voor de (her)ontwikkeling van een locatie opnieuw een windonderzoek gedaan.

Bezonning openbare ruimte

De hoogbouwvisie heeft nadere regels gesteld met betrekking tot de bezonning van de openbare ruimte. Bij het toevoegen van hoogbouw moet een goed woon- en leefklimaat aanwezig blijven. Per plek kan de invloed van extra schaduw door de hoogbouw anders beoordeeld worden. Om onderscheid te maken in de eisen die worden gesteld aan plekken in de stad en hoeveel vermindering er mag optreden in zonuren, zijn twee typen ruimtes gedefinieerd. In de gebieden en plekken die zijn aangewezen als de zogenaamde sunspot, mag géén vermindering van zonuren optreden binnen de aangewezen tijden. Daarnaast zijn er representatieve ruimtes waar zon belangrijk is, maar waar wel enige vermindering in zonuren mag optreden. In dit bestemmingsplan liggen 2 locaties die als 'representatieve ruimte' zijn aangemerkt, het Kruisplein en het Hofplein. Het overige gebied binnen de hoogbouwzone heeft een basiskwaliteit waar maximaal 2 uur verslechtering van de bezonning mag optreden. Zie paragraaf 6.11 Bezonning voor de bezonningsstudie van dit bestemmingsplan.

2.3.6 Stedenbouwkundig plan Rotterdam Centraal District 2007

Vastgesteld op 5 februari 2008 door college B&W

Uit dit stedenbouwkundig plan is de leidraad voor de bezonning van de Provenierswijk nog steeds actueel. De leidraad gaat uit van de maatgevende situatie tussen 21 maart en 23 september. De extra schaduw op de woningen van de Provenierswijk mag in deze periode maximaal 1 uur bedragen. Zie paragraaf 6.11 Bezonning voor de bezonningsstudie van dit bestemmingsplan.

2.3.7 Horecanota Rotterdam 2017-2021

Vastgesteld op 1 november 2016 door B&W

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.

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.

Uiteenzetting horecastelsel (vergunningen)

Horeca kent enorm veel verschijningsvormen en dankzij creatieve ondernemers komen er naast hotels, restaurants en cafés nog steeds meer vormen bij. In Rotterdam wordt onder horeca verstaan; elk openbaar pand of openbare ruimte waar men 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 eigen beleidsregels en aparte vergunningen. Vestigingsvoorwaarden voor hotels zijn ook geen onderdeel van dit beleid.

Exploitatievergunning

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).

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 verschil zit tussen deze vormen van zeer lichte en/of ondersteunende horeca, worden drie varianten vrijgesteld van de exploitatievergunningplicht; exploitatiecategorie 0.

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

Vrijstelling met horecabestemming

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

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

Vrijstelling voor bijzondere objecten & instellingen

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

Indien het woon- en leefklimaat in een straat of buurt onder grote druk staat, kan de burgemeester verbieden dat horeca zich daar zonder vergunning vestigt. Dit gebeurt door middel van een aanwijzingsbesluit dat voor bepaalde of onbepaalde tijd van kracht is. De aanwijzing wordt genomen op basis van het Horecagebiedsplan (zie ook paragraaf Horecagebiedsplan Centrum 2019-2021) 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.

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

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).

2.3.8 Horecagebiedsplan Centrum 2019-2021

Vastgesteld op 2 juli 2019 door B&W

In de stedelijke Horecanota staat de balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat centraal. Rotterdam Central District is een gemengde wijk die zich kenmerkt door een mix van diverse functies zoals wonen, werken, winkelen, cultuur en horeca. Over het algemeen zijn hier nieuwe horeca-inrichtingen mogelijk met ten hoogste een categorie 1 vergunning. Het moet in elke geval niet leiden tot een te grote druk van de horeca op de openbare orde.

Stationsplein en Kruisplein

Gezien de toename van horeca de afgelopen twee jaar wordt voorgesteld om de komende periode alleen nog ontwikkeling met categorie 1 toe te staan. Door horeca met beperkte openingstijden toe te staan, blijft het bestaande woon en leefklimaat in balans.

Groot Handelsgebouw en Conradstraat

Het Groot Handelsgebouw en de Conradstraat zijn geschikt voor de huisvesting van horeca, dagelijks komen hier duizenden bezoekers. Gelet op de andere functies in het Groot Handelsgebouw en de ontwikkelingen rondom het Centraal Station is zware horeca hier niet wenselijk. Ontwikkelen van nieuwe inrichtingen tot en met categorie 2 is mogelijk.

Weena

Het Weena is een brede stadsstraat met gemengde functie waar ruimte lijkt voor verdere horecaontwikkeling (tot en met categorie 2) zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dit geldt niet voor de Weenaflat (Weena 95-115), hiervoor geldt het consolideren van de bestaande horeca in de plint.

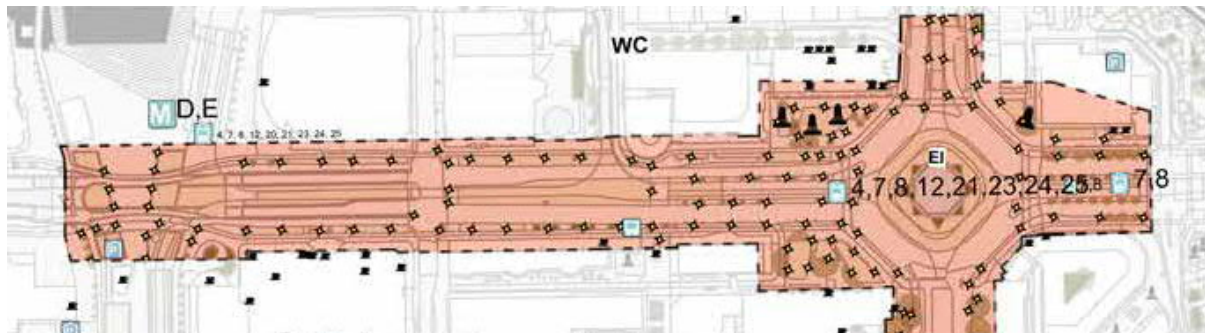
Schiekadeblok

Het Schiekadeblok, dat buiten dit bestemmingsplan valt, staat aan de vooravond van een grote herontwikkeling. Op dit moment is nog onduidelijk wat dit gaat betekenen voor de horeca.

2.3.9 Locatieprofielen evenementenlocaties

Vastgesteld op 24 maart 2020 door B&W

In de locatieprofielen worden randvoorwaarden en spelregels voor evenementenlocaties vastgelegd waardoor ze kaderstellend zijn en bedoeld om de 'speelruimte' voor vergunningplichtige evenementen te definiëren. De Coolsingel, Weena en het Hofplein zijn als één evenemententerrein opgenomen.



2.3.10 Detailhandel Rotterdam 2017

Vastgesteld op 29 juni 2017 door de gemeenteraad

Met het detailhandelsbeleid zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat. De binnenstad is het belangrijkste winkelgebied van Rotterdam en draagt met al haar voorzieningen en kwaliteiten bij aan de aantrekkingskracht van Rotterdam als geheel. City Lounge is de leidraad voor de ontwikkeling van de binnenstad; dat wil zeggen dat de binnenstad het visitekaartje van Rotterdam is. Detailhandel is één van de belangrijkste functies die de binnenstad voor consumenten tot een recreatieve bestemming maakt maar het kan niet zonder de samenwerking met andere voorzieningen zoals horeca, leisure, dienstverlening en een aantrekkelijke buitenruimte.

Begrenzing van de binnenstad als winkelgebied

Het centrum van Rotterdam is groter dan het gebied dat vanuit detailhandelsperspectief als de binnenstad gedefinieerd wordt. Vanuit detailhandelsperspectief is een duidelijke begrenzing van de binnenstad als winkelgebied belangrijk zodat optimaal beantwoord wordt aan uitgangspunten van concentratie en profilering. In onderstaande kaart is de begrenzing van de binnenstad als winkelgebied weergegeven (aquablauw). De verschillende delen van de binnenstad hebben elk een eigen kwaliteit, profiel en dynamiek. Verschillende gebieden kunnen verschillende doelgroepen aanspreken of een ander doel hebben. Door het onderscheid van de gebieden ontstaat een totale binnenstad die verrast en voor verschillende bezoekers kan bieden wat men zoekt. Winkels en winkelontwikkelingen horen bij uitstek in die gebieden. Nieuwe ontwikkelingen buiten deze binnenstadsgebieden worden waar mogelijk tegengegaan.

Functionele Mixzones

Rond de binnenstad liggen verschillende gebieden waar winkels een rol hebben, maar niet de boventoon voeren. Het zijn stedelijke en gemixte milieus, veelal gelegen aan stadsstraten. Het gaat in het centrum om de Goudse Singel, Mariniersweg, Westblaak, Central District (paarse gebieden). Beleidsmatig worden deze gebieden gedefinieerd als functionele mixzones. Het zijn geen typische winkelgebieden waar de winkelfunctie de boventoon voert maar waar winkels wel een plek hebben. Uitbreiding van het winkelbestand is in deze gebieden niet gewenst.



Boodschappenclusters

Hoewel de binnenstad grotendeels een recreatieve functie heeft, is ook de boodschappenfunctie noodzakelijk om te voorzien in de behoefte van de binnenstadbewoners. Dit wordt grotendeels opgevangen door de supermarkten die in de winkelgebieden van de binnenstad gevestigd zijn. Naast deze gebieden zijn ook de functionele mixzones plekken waar de supermarkten voorzien in de dagelijkse behoefte. Met de doorontwikkeling van de binnenstad en de komst van nieuwe bewoners liggen er kansen om naast recreatieve winkellocaties ook sterke dagelijkse clusters te behouden.

In paragraaf 4.1 Algemene uitgangspunten is aangegeven op welke manier detailhandel in dit bestemmingsplan is opgenomen.

2.3.11 Nota kantoren Rotterdam

Vastgesteld 19 juni 2019 door B&W

De 'Nota Kantoren' volgt uit de 'Visie Werklocaties 2030' die eind 2009 door het college van B&W is vastgesteld. De doelstelling van de nota is om tot 2030 richting te geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt, met als bovenliggende doelen:

- 1 Het optimaal faciliteren van de (nieuwe) economie in gebieden en in vastgoed;
- 2 Een goede balans tussen vraag en aanbod van kantoorruimte op stedelijk en gebiedsniveau;
- 3 Een verduurzaming van de kantorenvorraad en -omgeving.

De Nota kantoren Rotterdam vormt de Rotterdamse uitwerking van de regionale strategie werklocaties 2019-2030 van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). In de regionale strategie is een programma afgesproken ten aanzien van nieuwbouw, transformatie en planreductie waarbinnen gemeenten een eigen uitwerking ontwikkelen. In de regionale kantorenvisie van de MRDH is 127.000 m² aan plancapaciteit opgenomen voor de locatie Rotterdam Centraal Station e.o.

In de Nota kantoren stelt dat het Central Business District dat in lijn met de provinciale en regionale kantorenstrategie als toplocatie zal worden versterkt. Rotterdam Central District valt binnen de afbakening van het 'Central Business District'. In dit gebied geldt vanuit de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantorenvorraad geen norm voor uitbreiding van de voorraad. In dit gebied wordt op alle initiatieven positief geadviseerd als deze ook positief zijn beoordeeld op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In dit bestemmingsplan wordt maximaal 116.000 m² kantoor mogelijk gemaakt. Daarmee past de uitbreiding met betrekking tot het programma als de locatie binnen de regionale afspraken.

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

*Beleidsnota Archeologie 2008-2011, vastgesteld op 17 juli 2008 door de gemeenteraad
Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), vastgesteld op 31 januari 2006 en vastgesteld op 29 september 2009 door B&W
Archeologieverordening Rotterdam, vastgesteld op 5 november 2009 door de 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 mogelijkserwijs 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 Archeologieverordening Rotterdam. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Zie paragraaf 3.2 Archeologie.

2.3.13 Beleidsnota "Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020" en de Monumentenverordening Rotterdam 2010

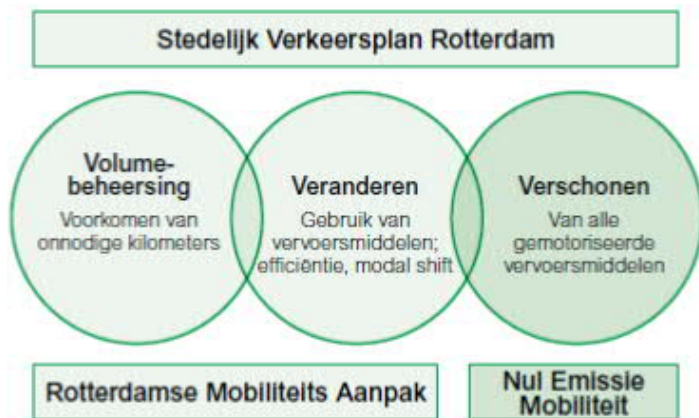
*Beleidsnota "Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020, vastgesteld op 22 december 2016 door de gemeenteraad
Monumentenverordening Rotterdam 2010, vastgesteld op 30 oktober 2010 door de gemeenteraad*

In de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwde erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. Het wettelijke instrumentarium hiervoor is de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Zie paragraaf 3.4 Monumenten en beeldbepalende objecten.

2.3.14 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam, Aanpak Nul Emissie Mobiliteit, Rotterdamse MobiliteitsAanpak

*Stedelijk Verkeersplan Rotterdam (SVpR), vastgesteld op 11 mei 2017 door de gemeenteraad
Aanpak Nul Emissie Mobiliteit (NEM), vastgesteld op 5 november 2019 door B&W
Rotterdamse MobiliteitsAanpak (RMA), vastgesteld op 20 februari 2020 door de gemeenteraad*

De langetermijnvisie op mobiliteit uit het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam zet in op een economisch sterke, aantrekkelijke en gezonde stad. Vanuit deze visie wordt de mobiliteitstransitie verder uitgewerkt langs drie sporen, de zogenaamde drie v's, in twee programmatische aanpakken.



Langs het spoor 'verschonen' stuurt de aanpak Nul Emissie Mobiliteit op het verschonen van personenmobiliteit, goederenvervoer en het gemeentelijk wagenpark alsook het realiseren van meer laad- en vulpunten voor deze voertuigen. Deze aanpak verstrekt de huidige exponentiële trend waarbij het aantal volledig elektrische personenauto's in Nederland sinds 2017 jaarlijks verdubbeld alsook de uitbreiding van 3.100 oplaadpunten in de stad nu tot ruim 10.000 over vijf jaar. Deze verschoning van de stedelijke mobiliteit gekoppeld aan de gestage afname van autogebruik in het centrum sinds 2000, zal zowel de CO₂-reductie voor 2030 zoals gesteld in de verschillende Klimaatakkoorden alsook het verbeteren van de luchtkwaliteit tot de Europese gezondheidsnormen voor NO₂ in de stad rond 2020 realiseren.

De Rotterdamse MobiliteitsAanpak zal langs de sporen 'volumebeheersing' en 'veranderen' in samenhang met de aanpak Nul Emissie Mobiliteit de mobiliteitstransitie in de bredere zin vormgeven. Het OV krijgt een prominentere rol in het centrum en de RET zal haar vloot volledig verduurzaamd hebben voor 2030. Daarnaast zal langzaam verkeer ruim baan krijgen, wordt parkeren in het centrum verder ontmoedigd en zal de tweejaarlijkse verdubbeling van het aantal beschikbare deelauto's in Rotterdam worden versneld. Verder zullen verschillende instrumenten worden ontwikkeld om de mobiliteitstransitie toegankelijk te maken voor alle bewoners en de stadslogistiek opnieuw in te richten. De nieuwe mobiliteitsmix die zal ontstaan in het centrum zal niet alleen de luchtkwaliteit verbeteren en geluidshinder drastisch verlagen, maar ook anticiperend inspelen op de mobiliteitsopgaven van een steeds groeiende stad.

2.3.15 Structuurvisie Rotterdam Central District

Vastgesteld op 17 maart 2011 door de gemeenteraad

De structuurvisie is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan voor Rotterdam Central District uit 2007. In het stedenbouwkundig plan is het ontwikkelperspectief voor RCD geschetst met een hoog ambitieniveau. In de structuurvisie is de gefaseerde uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling opgenomen. Ten behoeve van de structuurvisie is een planm.e.r.procedure doorlopen. De m.e.r. beschrijft de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkelingen in relatie tot de huidige situatie.

De visie biedt een ruimtelijk en programmatisch raamwerk voor de ontwikkeling van RCD die nadien uitgewerkt kan worden in bestemmingsplannen. De opgave is als volgt geformuleerd: 'uitbouwen van een innovatief, aansprekend en gemengd stedelijk vestigingsmilieu van Rotterdamse signatuur in een internationale context rond een mobiliteitknooppunt van de eerste orde'. De Mixone is hiervoor het gemeenschappelijk ontwikkelperspectief. De nieuwe en bestaande gebouwen van RCD en de openbare ruimte er om heen, het programma en de volumes moeten in harmonie zijn. De inhoud van de gebouwen is een mix van verschillende functies. Naast wonen en werken is er in het bijzonder in de Mixone ruimte voor service, dienstverlening, leisure, vergadering, tentoonstelling, ontmoeting etc.

Ten behoeve van deze structuurvisie is PlanMER Rotterdam Central District opgesteld.

2.3.16 Mixone Rotterdam Central District

(onderdeel van **Gebiedsvisie Weena Global City District**)

In dit document wordt het toekomstbeeld voor het Rotterdam Central District geschetst. Gestreefd wordt naar een attractief en levendig centraal stedelijk gebied, van internationale allure. Het gebied moet een visitekaartje van Rotterdam worden, dat haar reputatie waarmaakt als ontmoetingspunt door volop gebruik te maken van de potenties van het gebied in de vorm van optimaal openbaar vervoer en de ligging in de binnenstad. Het moet een gemengd en goed toegankelijk gebied worden dat veel 'glocal' bedrijven gaat huisvesten (bedrijven die geworteld zijn in Rotterdam en over wereldwijde netwerken beschikken).

De term Mixone is ontstaan door samentrekking van twee begrippen en wordt uitgesproken als 'mixed zone'. In de wereld van cultuur en sport staat de mixed zone voor het gebied waar kunstenaars en sporters de media en elkaar ontmoeten. Dat beeld is in een stedenbouwkundige context geplaatst, en levert het beeld op van een gebied, waar op termijn sprake is van een 24-uurs levendigheid. In paragraaf 4.1 Algemene uitgangspunten is dit begrip uitgewerkt voor dit bestemmingsplan.

2.3.17 Rotterdam Central District_next step

Vastgesteld op 19 december 2017 door B&W

De gemeente heeft samen met de Vereniging RCD een actualisatie gemaakt van de gebiedsvisie voor Rotterdam Central District. Inzet is de doorontwikkeling van RCD als Glocal District en de Mixone door middel van drie thema's: Verbinden, Delen en Verduurzamen.

2.3.18 Ambitiedocument tender Delftseplein

Vastgesteld op 19 december 2017 door B&W

Dit document is opgesteld voor de tender Delftseplein. De locatie Delftseplein grenst aan de zuidelijke ingang van de stationsterminal en vormt een belangrijk onderdeel van het RCD. Sinds de realisatie van het nieuwe station is hier een van de meest aantrekkelijke en dynamische gebieden in de stad ontstaan. De ontwikkeling Delftseplein zal het gebied verrijken met kantoren, woningen en commerciële voorzieningen.

Ten behoeve van de nieuwbouw op het Delftseplein zijn de ambities beschreven aan de hand van drie thema's: ruimtelijk, programmatisch en op het gebied van duurzaamheid. Het moet een gebouw worden met een aantrekkelijke print met functies die recht doen aan de Mixone. Met betrekking tot de architectuur wordt een zorgvuldige inpassing voorgesteld binnen de bestaande context en met een goede aansluiting op de markante stationskap. Het gebouw krijgt een gemixt programma van wonen en werken waarbij het belangrijk is dat delen van het gebouw makkelijk te transformeren zijn.

2.3.19 Welstandsparagraaf Central District

Vastgesteld op 30 september 2010 door de gemeenteraad

De welstandsparagraaf is geschreven om richting te geven aan de hoge ambities van de ontwikkeling van Rotterdam Central District. "Duurzame stedelijke omgevingen zijn het resultaat van een innige relatie tussen gebouwen, openbare ruimte en mensen. De gebouwen moeten een verrijking zijn van de skyline van Rotterdam en een stimulans voor de Mixone door een nauwe band aan te gaan met de straat en het publiek."

In de welstandsparagraaf zijn richtlijnen geformuleerd die het hoge architectonische niveau van de nieuwbouw binnen het Rotterdam Central District vastleggen en die bijdragen aan het realiseren van samenhang tussen de individuele gebouwen onderling. De bestaande en nieuwe gebouwen vormen samen een ensemble (een samenhangend geheel) in plaats van een reeks van geïsoleerde architectonische hoogstandjes. Dit geldt in sterke mate voor de geometrie, de plinten en de luifels van gebouwen maar ook voor de aangrenzende openbare ruimte en verblijfsklimaat.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied maakt deel uit van een omvangrijk veengebied, waar in het zuidelijk deel rond het begin van de jaartelling en in de eeuwen daarna klei is afgezet. De vroegste bewoningssporen dateren uit het laat Mesolithicum (8000-5500 voor Christus) en het Neolithicum (5300-2000 voor Christus). Aardewerk en vuurstenen werktuigen uit deze tijd werden onder meer aangetroffen tijdens het archeologisch onderzoek in het tracé van de Willemsspoortunnel in Rotterdam tussen 1988 en 1992. Laat Mesolithische bewoningssporen zijn ook aangetroffen onder het Centraal Station van Rotterdam. Op een diepte van circa 7,50 meter beneden NAP en dieper zijn bewoningslagen aangeboord op een in de ondergrond, onder het veen, aanwezige donk. Een donk is een rivierduin dat aan het einde van de laatste ijstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, werd gevormd. Deze rivierduinen werden als hogere en drogere plaatsen in latere tijden, toen door de zeespiegelrijzing een groot deel van westelijk Nederland vernatte, als woonplaats benut. Een deel van de donk onder het Centraal Station is opgenomen in de lijst van Archeologische Belangrijke Plaatsen. In het bestemmingsplangebied wordt de aanwezigheid van meer donken vermoed.

Bewoning uit de Bronstijd (2000-800 voor Christus) is uit de directe omgeving niet bekend. Sporen uit de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) en de Romeinse tijd komen in de omgeving van het plangebied wel voor. Ze zijn onder meer tijdens het onderzoek in de Willemsspoortunnel gedocumenteerd. Sporen van vroegmiddeleeuwse bewoning (ca. 450-1000 na Christus) zijn te verwachten op de oeverafzettingen direct langs de Nieuwe Maas. Vondsten uit de 9^e/10^e eeuw zijn aangetroffen langs de benedenloop van de Rotte en kunnen gerelateerd worden aan de in 1028 in historische bronnen genoemde nederzetting Rotta. Mogelijk zijn dergelijke bewoningssporen en vondsten ook aanwezig op de oever van een voormalige zijtak van de Rotte die in 2015 in het plangebied is ontdekt (boringen-onderzoek). Deze Rotte-tak liep van de plek van de huidige Kruispleingarage via het Schieblok naar de locatie van het Hofplein.

De nederzetting Rotta ging in de 12^e eeuw verloren door overstromingen. De overstromingen in dit deel van Zuid-Holland werden mede veroorzaakt door het feit dat de 10^e-11^e-eeuwse ontginningen, vanwege de ontwatering van het veen, resulteerden in een daling van het maaiveld, waardoor het land vatbaarder werd voor overstromingen. Vooral aan het einde van de 12^e eeuw en in de 13^e eeuw werden in dit deel van Rotterdam daarom van noord naar zuid een reeks dijken aangelegd. In het plangebied liggen delen van de Beukelsdijk en van het tracé Hofdijk- Kruiskade. Op en langs de dijken concentreerde zich de bebouwing. Zo werden er boerderijen of andere bouwwerken (bijvoorbeeld kasteel Weena) gebouwd. In het zuidwestelijk deel van het plangebied stond ooit zo'n boerderij. In de omgeving Delftseplein – Delftsestraat lag vanaf de 15^e eeuw een boezemwater met twee molens en enige andere bebouwing.

Het ontstaan van de middeleeuwse stad Rotterdam hangt samen met de aanleg van Schielands Hoge Zeedijk in de tweede helft van de 13^e eeuw. Daar waar de dijk de Rotte kruiste, werd een dam met sluizen aangelegd (de huidige Hoogstraat). Op de dam en aan weerszijden van de Rotte (Binnenrotte) verrees al spoedig bebouwing. In de 14^e en 15^e eeuw breidde de stad zich uit. Aan het eind van de 16^e eeuw kreeg de stad Rotterdam de kenmerkende driehoekige vorm. In het uitbreidingsgebied van de stad langs de Rotterdamse Schie en westwaarts (tot circa 1850) kunnen zich belangwekkende bewoningssporen bevinden uit die periode.

3.2 Archeologie

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

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. 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.

Archeologische verwachting

In het hele plangebied zijn bewoningssporen vanaf de Steentijd tot en met de Middeleeuwen te verwachten. De zones waar donken in de ondergrond worden verwacht, zijn met name kansrijk voor bewoningssporen uit het Mesolithicum. Op één plek, onder het emplacement van het Centraal Station is de aanwezigheid van een vindplaats al bevestigd. Voor dit ABP-terrein geldt in principe behoud in situ, conform de bepalingen in de Archeologieverordening 2009 en de door het College van B&W vastgestelde Lijst van Archeologisch Belangrijke Plaatsen.

De bebouwde locaties van de oudste kadastrale minuut uit de periode 1811-1832 kunnen ook archeologisch van belang zijn. Deze plekken kunnen een lange bewoningsgeschiedenis hebben.

In de regels en op de verbeelding zijn 6 verschillende archeologiebestemmingen opgenomen. Elke regeling heeft andere eisen als gevolg van de archeologische verwachting op de bepaalde locatie. Voor een afbeelding van de verschillende archeologische regimes zie Bijlage 1 Archeologie.

Waarde - Archeologie 1

Voor het ABP-terrein, het gebied met een vindplaats op een donk onder het Centraal Station en emplacement geldt in principe behoud in situ. Voor bodemingrepen geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 5,0 meter beneden NAP, ongeacht het oppervlak van de ingreep.

Waarde - Archeologie 2

Voor de locatie van de op de kadastrale Minuut van 1811-1832 weergegeven boerderij geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld, ongeacht het oppervlak van de ingreep.

Waarde - Archeologie 3

Voor de overige op de kadastrale Minuut van 1811-1832 weergegeven bebouwing, gelegen in een hoger gelegen gebied van het plangebied geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden maaiveld, ongeacht het oppervlak van de ingreep.

Waarde - Archeologie 4

Voor het zuidwestelijk deel van het plangebied, ongeveer tot aan het groothandelskantoor (Waarde - Archeologie 4) geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

Waarde - Archeologie 5

Voor het oostelijk deel van het plangebied, ongeveer van het Groot Handelskantoor tot de Stadsdriehoek geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

Waarde - Archeologie 6

Voor het Centraal Station en het emplacement geldt een bouwregeling en een omgevingsgunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan het ten behoeve van de bouw en aanleg van het Centraal Station en de sporen opgebrachte zand en die tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 200 vierkante meter.

3.3 Huidig gebruik

De wederopbouwperiode en de latere ontwikkelingen, zoals de bouw van de grote kantoren aan het Weena, zijn van grote invloed geweest op de huidige situatie. Ook de vooroorlogse situatie is op sommige plaatsen nog te herkennen. Met name de betekenis van het Hofplein als stadsentree en verkeersknoop is te herleiden tot de vooroorlogse situatie.

In het gebied is sprake van hiërarchie tussen de pleinen en boulevards enerzijds en de achterliggende straten en expeditie hoven anderzijds. Dit heeft geleid tot een variatie van bouwblokken, gebouwtypologieën en bouwstijlen. Van de vooroorlogse bebouwing is niets meer te herkennen in het huidige gebied Central District.

Naast de bouw van het Groot Handelsgebouw, het Hiltonhotel en het stationspostkantoor is 1948 gestart met de ontwikkeling van nieuwbouw aan de Delftsestraat en de Schiestraat, nu aangeduid als het Schiekadeblok. Het totaal van de bewaarde bebouwing van het Schiekadeblok is cultuurhistorisch waardevol. In de Rotterdamse binnenstad is geen bouwblok te vinden dat in de wederopbouwperiode op die manier is opgezet. De Delftsestraat wordt gezien als een uniek ensemble met een staalkaart van wederopbouw-architectuur, mits teruggebracht in oorspronkelijke staat. Het blok grenst direct aan dit het bestemmingsplan.

In het hart van Rotterdam Central District is in 2014 de 'motor' van de gebiedsontwikkeling, het nieuwe station Rotterdam Centraal geopend. Ondergronds is de Kruispleingarage aangelegd, de fietsenstalling onder het stationsplein en de vernieuwde metrohalte.

Ten oosten van het bestemmingsplangebied liggen ontwikkellocaties die de verbinding gaan vormen met de noordelijk gelegen stadswijken en de aansluiting op de binnenstad versterken. Dit zijn het Schiekadeblok, Pompenburg en verder naar het noorden het Zomerhofkwartier. Dit worden gemengd stedelijke gebieden met een mix aan kantoren, wonen en (culturele)voorzieningen met goede wandel- en fietsverbindingen van en naar het station. Eén van de routes loopt over het Delftseplein richting het Pompenburg door het Schiekadeblok. Hier is een gat in de gevel van het Schiekadeblok gemaakt om de hoge wandelroute 'de luchtsingel' doorgang te geven. Daarnaast loopt een fietsroute over de Delftsestraat richting Pompenburg. Er zijn een aantal oversteken over het Weena richting de binnenstad. De fiets-/voetgangerstunnel ten westen van het station biedt een doorgang naar de Provenierswijk.

Ten zuiden van het Rotterdam Central District worden grote bouwprojecten ontwikkeld: Weenapoint aan het Kruisplein en een aantal projecten rondom het Hofplein. Weenapoint is een mix van kantoren en woningen in de hoogbouw en voorzieningen in de plinten.

3.4 Monumenten en beeldbepalende objecten

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 Monumentenverordening Rotterdam 2010. Daarnaast krijgen rijks beschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie”.

3.4.1 Rijksmonumenten

Een rijksmonument kan een gebouw, water, terrein of een ander object zijn dat van nationaal belang is vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. 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. Het is verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Binnen het bestemmingsplangebied liggen 1 rijksmonument; het voormalige Stationspostkantoor (Central Post).

Het Stationspostgebouw is gebouwd in de jaren 1955-1959. Het is een ontwerp van het architectenbureau E.H. en H.M. Kraaijvanger. Een streng en modern geled gebouw van zwaar beton, van buiten vriendelijker gemaakt met geglaazuurde baksteen in lichte kleuren. Kunst is in dit gebouw geïntegreerd in het ontwerp, de glasmosaïeken van Louis van Roode verlevendigen het trappenhuis. Het postgebouw was één van de eerste hoge gebouwen in de na de verwoesting weer opgebouwde stad. De hoogte en een zware betonconstructie waren nodig voor het onderbrengen van een omvangrijke postsorteermachine. Aan de spoorzijde ligt een overkapt laadperron voor posttreinen, een betonnen toerit maakt het perron voor auto's toegankelijk. Door veranderingen in het postbedrijf raakte het gebouw in onbruik. In 2009 is het gebouw gerenoveerd tot verzamelgebouw Central Post naar het ontwerp van Claus en Kaan Architecten.

3.4.2 Beeldbepalende objecten

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 en objecten geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden.

In de cultuurhistorische verkenning 'Schiekadeblok & Rotterdam Central District' uit 2017 is beschreven welke cultuurhistorisch waardevolle objecten in het gebied liggen. Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan ligt een klein hoekje van de Hofpleinvijver. De achtkantige Hofpleinfontein heeft een hoge cultuurhistorische waarde als uniek en goed bewaard gebleven buitenruimteontwerp uit de wederopbouwperiode. De door Gemeentewerken ontworpen fontein en het beeldhouwwerk van Cor van Kralingen geven uitdrukking aan het naoorlogse gevoel van gemeenschapszin. De fontein is geen gebouw en eigendom van de gemeente Rotterdam, het risico op sloop is klein. Het grootste deel van de fontein is opgenomen in het bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier - Coolsingel' en heeft daarin geen dubbelbestemming gekregen. Daarom is ervoor gekozen om ook in dit bestemmingsplan de fontein geen dubbelbestemming te geven.

Hoofdstuk 4 Beschrijving per locatie

4.1 Algemene uitgangspunten

Voor het grootste gedeelte van het plangebied was nog niet eerder een bestemmingsplan gemaakt. Dat maakte het noodzakelijk om uitgebreid en zorgvuldig te inventariseren. Om een goed beeld te krijgen van de invulling en maatvoering van alle verschillende gebouwen zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de gebouwen. Op deze manier is in beeld gebracht voor welke functies het pand wordt gebruikt en op welke plek in het gebouw ze zich bevinden. Voor het tekenen van de verbeelding is het plangebied grondig geanalyseerd ter plekke en via kadastrale gegevens om het volume, de hoogtes en onderdoorgangen op de juiste manier weer te geven.

4.1.1 Mixone

Een belangrijk onderdeel van het gebiedsconcept voor Rotterdam Central District is het realiseren van de Mixone, zie ook paragraaf 2.3.16 Mixone Rotterdam Central District. De Mixone is bedoeld als plek om te ontmoeten en te faciliteren waardoor het gebied een eigen identiteit en sfeer zal krijgen. De Mixone heeft in RCD vooral betrekking op de begane grond en (meestal) de daarboven gelegen verdieping. Soms ook de entresol of kelder. Maar het gaat ook om aantrekkelijke ontmoetingsplekken hoger in de gebouwen (zoals bars of dakterrassen) die voor een breder publiek toegankelijk zijn. Om een goede Mixone te realiseren is het wenselijk dat grote delen van de plinten een open en uitnodigend karakter krijgen en een semi-publieke uitstraling krijgen. Dichte gevels en service-ruimtes moeten zoveel mogelijk voorkomen worden. Hiertoe worden bij nieuwbouwlocaties voorwaarden geformuleerd door de gemeente. Ook is de gemeente in gesprek met eigenaren van bestaand vastgoed om de plinten transparanter en levendiger te maken. De openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van de Mixone en medebepalend voor de sfeer. Op veel plaatsen in RCD is nog een kwaliteitsslag nodig om tot de gewenste kwaliteit te komen. Bij de verbetering van de plinten werkt de gemeente samen met de Vereniging RCD.

In het bestemmingsplan zijn voor het mogelijk maken van de Mixone de volgende functies in de plint van de gebouwen opgenomen: horeca, recreatieve voorzieningen, dienstverlening en niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen. De plint bestaat in principe uit de begane grond, uitzonderingen hierop zijn specifiek aangegeven in de regels.

4.1.2 Detailhandel

In de nota Detailhandel Rotterdam 2017 is opgenomen dat RCD valt onder de noemer 'functionele mix zones'. Rotterdam Central District is geen typisch winkelgebied. Om die reden is ervoor gekozen om in de plint van slechts enkele gebouwen naast de bestaande detailhandel, nieuwe detailhandel toe te voegen. In de Weenaflat is nu 300 m² detailhandel aanwezig.

In Weenaflat wordt naast de bestaande detailhandel 155 m² nieuwe detailhandel toegevoegd. In de plint van het Weenahuis wordt 490 m² nieuwe detailhandel toegestaan, op het Unileverplot 500 m² en in Delftse Poort 1500m².

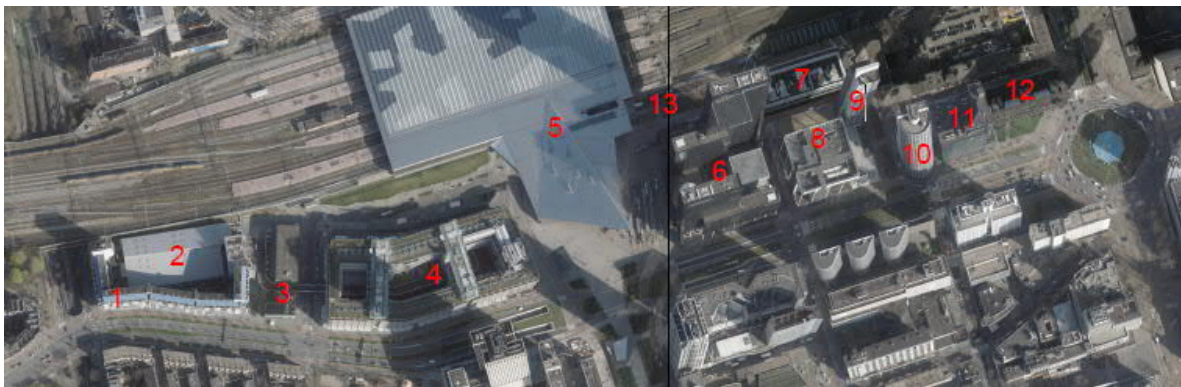
De uitbreiding van detailhandel die in het bestemmingsplan wordt voorgesteld, past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid omdat per pand geringe toevoegingen zijn toegestaan om de levendigheid van de plint versterken maar waarbij de winkelfunctie zeker niet de boventoon zal voeren in RCD. De toevoeging van detailhandel past tevens binnen de ontwikkelingsdoelstelling uit de Structuurvisie Rotterdam Central District. Rotterdam Central District zal in de toekomst verder verdicht worden zodat er meer mensen gaan wonen en werken. Om deze mensen te kunnen voorzien in hun dagelijkse behoeften is uitbreiding van detailhandel noodzakelijk. Grootschalige winkels zijn niet toegestaan in RCD daarom is, op een uitzondering na, de maximale grootte van een vestiging 350 m².

4.1.3 Horeca

In het Horecagebiedsplan Centrum 2019-2021 is aangegeven dat rondom het Stationsplein, Kruisplein, Groot Handelsgebouw, Conradstraat en het Weena nieuwe horeca ontwikkeld mag worden. In de bestemmingen van de aan deze straten gelegen gebouwen is de functie horeca opgenomen. Ter plaatse van Weena 95-115 moet de bestaande horeca geconsolideerd worden. Op deze locatie is nu één horecavestiging aanwezig. In de regels van "Wonen-3" is opgenomen dat er één vestiging van maximaal 300 m² is toegestaan.

4.2 Beschrijving per locatie met bijbehorende juridische regeling

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om elk gebouw te voorzien van een 'eigen' bestemming om op deze manier een op het object toegeschreven juridische regeling te kunnen schrijven. Op onderstaande afbeelding zijn alle gebouwen in het bestemmingsplangebied van west naar oost genummerd. Het nummer van de locatie komt overeen met het nummer van de subparagraaf waarin, naast een korte beschrijving van het gebouw, uitleg over de bijbehorende regels is opgenomen.



4.2.1 Weenahof

Geheel westelijk in Rotterdam Central District ligt op de hoek van het Weena en de Statenweg het Weenahof, gebouwd in de jaren 80 van de vorige eeuw. Het Weenahof is een appartementencomplex met ongeveer 200 koop- en huurappartementen. Het grootste gedeelte van de begane grond en de eerste verdieping zijn in gebruik met commerciële functies zoals kantoren en dienstverlening. Op de begane grond is ook 'Miniworld Rotterdam' gevestigd.

Aan de westvleugel staat een apart wooncomplex waarbij geen kantoren op de eerste etage zijn toegestaan. Ter plaatse van Weenapad 13, 15, 17, 19, 21 en 23 zijn ook woningen op de begane grond toegestaan.

Het gebouw heeft de woonbestemming 'Wonen - 1' gekregen, waarbij is opgenomen dat op de begane grond (de Mixone) ook andere functies zijn toegestaan. Op de eerste verdieping zijn naast woningen ook kantoren toegestaan. Voor de oostvleugel van het gebouw is opgenomen (met een functie-aanduiding op de verbeelding) dat hier een hotel is toegestaan op de eerste drie verdiepingen.

Bewoners en gebruikers van het Weenahof kunnen parkeren in parkeergarage onder de voormalige schaatsbaan.

4.2.2 Schaatsbaan

De voormalige schaatsbaan, gelegen tussen het Weenahof en het spoor, is midden jaren 70 van de vorige eeuw gebouwd. De schaatsbaan is in 1996 gesloten. Nu wordt er in de hal geparkeerd, de 2 parkeerlagen in de schaatshal worden gehuurd door het Groot Handelsgebouw. Onder de schaatsbaan zijn 2 ondergrondse parkeerlagen, die horen bij het Weenahof.

Deze voormalige schaatsbaan heeft de bestemming 'Verkeer - Parkeergarage' gekregen.

4.2.3 Albeda College

De onderwijsinstelling van Albeda (Weena 743) ligt tussen het Weenahof en het Groot Handelsgebouw.

Het gebouw is geheel in gebruik voor onderwijs en heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Ten behoeve van een flexibele invulling van het gebouw is tevens opgenomen dat kantoren en bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. De oprijlaan van het Groot Handelsgebouw loopt 'door' het gebouw heen en is op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'luchtbrug'.

4.2.4 Groot Handelsgebouw

Voor het Groot Handelsgebouw wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld

4.2.5 Station Rotterdam Centraal

Het hart van het Central District is het station 'Rotterdam Centraal'. Op 13 maart 2014 is het nieuwe station officieel geopend. De sporen zijn overdekt met een kap van 140 meter breed, 250 meter lang en een hoogte van 12 meter. Gelijktijdig met het treinstation zijn ook een ondergronds metrostation en een ondergrondse fietsenstalling onder het Stationsplein gebouwd.

Het station heeft een uitgang aan de Provenierswijk en de hoofduitgang, onder een grote kap van 50 meter hoogte, aan de centrumzijde. In het station zijn verschillende functies aanwezig zoals detailhandel, horeca en kantoren.

Het station is bestemd als 'Verkeer - Openbaar vervoerstation'. Binnen deze bestemming zijn de functies opgenomen die binnen het station plaatsvinden. De luifel van het station is met een bouwaanduiding in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen.

De treinsporen zijn bestemd als 'Verkeer-Spoorverkeer', met de functieaanduiding 'railverkeer' is deze bestemming opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Openbaar vervoerstation'.

De plek van de logistieke ruimte/plint onder perron 1 is opgenomen onder 'Gemengd - 9'.

4.2.6 Delftse Poort

Het kantorencomplex Delftse Poort is in 1991 opgeleverd. Het is ontworpen door architect A. Bonnema. Het gebouw was tot mei 2009 het hoogste kantoorgebouw van Nederland. Het iconische gebouw is 150 meter hoog en heeft 41 verdiepingen. Delftse Poort heeft de bestemming 'Gemengd - 3' gekregen. Binnen deze bestemming zijn onder andere kantoren toegestaan, vergaderfaciliteiten en een hotel.

Tot en met de vijfde verdieping van het gebouw zijn de functies van de 'Mixone' toegestaan, aangevuld met de functie showroom, die uitsluitend op de begane grond is toegestaan. Aanpalend aan de horeca op de 3^e/4^e verdieping is een terras toegestaan op het dak.

Maximaal 1500 m² van de begane grond mag in gebruik genomen worden voor detailhandel, met maximaal 350 m² b.v.o. per vestiging, met uitzondering van één vestiging aan het Weena, waarvoor een b.v.o. van 1150 m² is toegestaan.

In de regels is aangegeven dat uitbreiding van 25.000 m² b.v.o. is toegestaan met een maximale hoogte van 150 m², binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Verder is in de regels de bestaande overkraging van 4,5 meter aan de zijde van het Weena opgenomen.

4.2.7 Central Post

Het voormalige stationspostkantoor 'Central Post' uit 1959 is ontworpen door de architecten E.H. en H.M. Kraaijvanger. De markante vormgeving heeft ervoor gezorgd dat het gebouw een rijksmonument is (zie verder onder paragraaf 3.4.1)

In 2009 is het gebouw door Claus en Kaan architecten herontwikkeld tot een verzamelgebouw. Het gebouw bestaat uit 14 verdiepingen en twee kelderetages met parkeerplaatsen.

Central Post heeft de bestemming 'Gemengd - 4' gekregen.

Binnen deze bestemming zijn onder andere kantoren, bedrijven (tot en met categorie 2) en vergaderfaciliteiten toegestaan. Op de begane grond zijn de functies van de 'Mixone' toegestaan waarbij een uitzondering gemaakt is voor recreatieve voorzieningen. Deze zijn ook in de kelder en op de eerste verdieping toegestaan. Op dit moment is op de begane grond, kelder en de eerste verdieping een sportschool gevestigd.

De parkeervoorziening aan de achterzijde van het gebouw op het laadperron is bestemd als 'Verkeer - Parkeergarage'.

4.2.8 Unileverplot

Op locatie van het 'Unileverplot' ligt het gebouw van Unilever alsmede de hogeschool Tio.

Het Unilevergebouw is ontworpen door architect J. Hoogstad en gebouwd in 1992. De hoofdvorm van het kantoorgebouw is een kubus, die is opgebouwd uit een plint van twee bouwlagen. Op de plint liggen 8 kantoorlagen in de vorm van een kruis en een vierkante bekroning die steunt op een rij stalen kolommen met een maximale hoogte van 40 meter.

Voor de hoofdingang, op de hoek van het Weena en de poortstraat staat het kunstwerk 'Corporate entity' van Wessel Couzijn. Het kunstwerk is op verzoek van Unilever vervaardigd en in 1963 onthuld. Destijds stond het beeld bij het hoofdkantoor aan het Burgemeester s'Jacobsplein. In 1992 is het beeld verplaatst naar het nieuwe hoofdkantoor van Unilever aan het Weena.

De Hogeschool Tio bestaat uit een gebouw van 3 bouwlagen met daaronder een parkeergarage.

De Hogeschool en het Unilevergebouw zijn gezamenlijk bestemd als 'Gemengd - 5'. In deze bestemming zijn, vanaf de eerste verdieping, kantoren en vergaderfaciliteiten toegestaan. Woningen zijn ook mogelijk vanaf de eerste verdieping, mits voorzien van een 'Geluidluwe gevel' en aan de zijde van het Delftseplein is aangetoond dat er geen overschrijding van de maximale geluidbelasting is. De functies van de Mixone, inclusief detailhandel (maximaal 500m²) zijn toegestaan op de begane grond.

De Hogeschool is een geluidgevoelige maatschappelijke bestemming. In de bestemmingsregeling is opgenomen dat deze functie alleen is toegestaan aan de zijde van de Delftsestraat.

Het is mogelijk om binnen het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd - 5' het gebouw uit te breiden met 50.000 m² tot een hoogte van maximaal 150 meter met inachtnaam van de hoogbouwregels uit de Hoogbouwvisie 2019.

Verder is in de bestemmingsregeling de bestaande overkraging van 4,5 meter aan de zijde van het Weena opgenomen.

4.2.9 Weenacenter

Het Weenacenter is een woontoren naast het hoofdkantoor van Unilever. Deze toren is (in 1990) door dezelfde architect ontworpen als het kantoor van Unilever. De woontoren heeft de bestemming 'Wonen - 2' gekregen, is 100 meter hoog en bestaat uit 124 appartementen verdeeld over 34 bouwlagen.

4.2.10 Weenatoren

De Weenatoren (bijnaam Peperbus), ontworpen door Klunder Architecten, is in 1990 opgeleverd. Het gebouw was het op moment van oplevering het hoogste woongebouw van Rotterdam. Het gebouw telt 33 verdiepingen, 13 met kantoren en 18 met woningen. De begane grond wordt gebruikt als entreehal met brievenbussen, voor de lift, de fietsenstalling en technische ruimtes.

Het gebouw staat ten opzichte van de omringende bebouwing 10 meter uit de rooilijn. Deze situering is niet alleen zo gekozen om het gebouw naast de metrobuis te kunnen funderen, maar ook om een begrenzing aan te geven van het Weena naar het Hofplein. De entree op de begane grond ligt een stuk terug vanaf het Weena gezien, waardoor er een onderdoorgang ontstaat voor voetgangers.

Het gebouw heeft de bestemming 'Gemengd - 6' gekregen. Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan tot en met de dertiende verdieping en woningen vanaf de veertiende verdieping.

Verder is in de bestemmingsregeling de bestaande overkraging van 4,5 meter aan de zijde van het Weena opgenomen.

4.2.11 Weenahuis

Het Weenahuis (ontworpen door H. Klunder) is het eerste kantoorgebouw dat boven een bestaande metrotunnel is gebouwd. Hiervoor was een overkluizingsconstructie met een lengte van 40 meter nodig.

Het Weenahuis is gebouwd als kantoor maar is enkele jaren geleden grotendeels verbouwd en in gebruik genomen als hotel met 174 kamers.

Het gebouw heeft de bestemming 'Gemengd - 7' gekregen. Binnen deze bestemming zijn kantoren en hotel toegestaan. Het Weenahuis is aan de zijde van het Weena 37 meter hoog. Aan de achterzijde ligt een parkeergarage ten behoeve van de bewoners van de Weenatoren en werknemers/hotelgasten van het Weenahuis. De parkeergarage bestaat uit 3 lagen waarbij de bovenste parkeerlaag op het dak van de garage ligt. Aan de zijde van het Weena is een overkraging van minimaal 4,5 meter hoog verplicht.

Op de begane grond zijn tevens de functies van de 'Mixone' toegestaan inclusief detailhandel. Maximaal 490 m² van de begane grond mag in gebruik genomen worden voor detailhandel, met maximaal 350 m² b.v.o. per vestiging.

4.2.12 Weenaflat

De Weenaflat ligt het meest oostenlijk in het plangebied. Het witte gebouw, ontworpen door C. Dam, is 37 meter hoog.

Op de begane grond zijn winkels, horeca en dienstverlening aanwezig. De eerste bouwlaag bestaat uit kantoren en woningen en daarboven bevinden zich bouwlagen met appartementen. Onder het gebouw ligt een parkeergarage met 80 parkeerplaatsen.

Het gebouw is bestemd als 'Wonen - 3'. Binnen deze bestemming zijn woningen op de eerste verdieping en hoger toegestaan. Kantoren zijn toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping.

Op de begane grond zijn tevens de functies van de 'Mixone' toegestaan, inclusief detailhandel.. Detailhandel is gemaximeerd tot 455 m², met maximaal 350 m² b.v.o. per vestiging.

In het horecagebiedsplan is aangegeven dat uitbreiding van horeca niet wenselijk is. In de regels is opgenomen dat er één horecavestiging op de begane grond is toegestaan.

Verder is in de bestemmingsregeling de bestaande overkraging van 3 meter aan de zijde van de Schiekade opgenomen.

4.2.13 Ontwikkeling Delftseplein

In de structuurvisie uit 2011 is het Delftseplein aangegeven als ontwikkellocatie. Op dit moment is de ontwikkellocatie een pleintje waaraan de taxistandplaats ligt en een aantal kiss & ride plekken. De tram rijdt er door de middenberm. Aan de noordzijde wordt de ontwikkellocatie begrensd door het eerste perron van het Centraal Station en een aantal bedrijfsruimtes die in de plint van het perron zijn opgenomen. Voorlangs loopt een laad- en losstraat ten behoeve van de bevoorrading van het station. Aan het oostzijde van het plein ligt verzamelgebouw Central Post.

Op 19 december 2017 is het 'Ambitiedocument tender Delftseplein' vastgesteld door B&W. In het tenderdocument zijn de ambities en randvoorwaarden voor een gebouw aan het Delftseplein opgeschreven. Als afsluiting van de tenderprocedure heeft in maart 2020 definitieve gunning plaatsgevonden aan ontwikkelaar Provast met het planconcept Tree House.

Het gebouw is maximaal 44.500 m² en bestaat uit maximaal 320 woningen en 15.000m² kantoor. De plint is onderdeel van de Mixone en bestemd voor bijvoorbeeld horeca, dienstverlening, cultuur en ontspanning en vergaderfaciliteiten. Aan de voorzijde krijgt het gebouw op 9 meter hoogte een luifel.

Op het westelijke deel, aan de zijde van het Centraal Station staat op de 'rotterdamse laag' van 30 meter een toren tot 140 meter hoog. Dit gebouw heeft de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen.

De buitenruimte om het nieuwe gebouw heeft de bestemming 'Gemengd - 9' gekregen.

Rondom het nieuwe gebouw op het Delftseplein wordt de buitenruimte aangepast vanwege een goede aansluiting op de laad- en losplekken onder het station en de horeca in het Tree House. De hele omgeving is bestemd als 'Gemengd - 9'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om het maaiveld te verhogen tot maximaal 5 meter ten behoeve van openbaar gebied en terrassen. Tevens zijn de functies dienstverlening, bedrijven en functies ten behoeve van het spoor toegestaan. Aan de westzijde van het Tree House is een kiosk toegestaan van 32 m² en aan de oostzijde liggen op het maaiveld de hellingbaan voor de fietsenstalling en de inrit voor de bevoorrading van het station. Op de grens tussen Gemengd - 9 en Verkeer - Spoorverkeer is een scheidingswand toegestaan van maximaal 3 meter hoog.

4.2.14 Toekomstige ontwikkelingen

Conradstraat

Aan de westzijde van de stationsterminal ligt de locatie Conradstraat. De locatie is ingeklemd tussen het eerste perron aan de noordzijde en de kiss- en ridestroom aan de zuidzijde. In de structuurvisie is aan de locatie aan de Conradstraat een ontwikkelruimte toegedicht van 60.000m² ten behoeve van kantoren en voorzieningen. Ontwikkeling van deze locatie is complex gezien de nabijheid van de ondergrondse metrotunnel en de ligging nabij het spoor. Vanwege de ligging tegenover het monumentale Groot Handelsgebouw en de aansluiting op de stationskap zal een nieuw gebouw zorgvuldig moeten ontworpen. Omdat het nu geen concrete ontwikkelingen zijn, is de locatie bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Hoogbouwzone

Het plangebied ligt in de hoogbouwzone, het is voorstelbaar dat in de toekomst bestaande panden worden opgehoogd. Hierover hebben reeds verkennende gesprekken plaatsgevonden met het Albeda College.

4.3 Juridische planbeschrijving overig

4.3.1 Gemengd - 8

Alle gebouwen hebben een unieke bestemming 'Maatschappelijk', 'Gemengd' of 'Wonen' gekregen.

Het gebouw met adres Kruisplein 20A heeft 2 functies, het is de uitgang van de Kruispleingarage en er is horeca in gevestigd. Het gebouw is bestemd als 'Gemengd - 8'.

4.3.2 Groen

Structurele groengebieden zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden en speeltoestellen toegestaan. Binnen deze bestemmingen is ook 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 planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming).

4.3.3 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 geluidsgevoelig zijn volgens de Wet geluidhinder. Geluidsgevoelige voorzieningen zijn bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, terwijl buurthuizen, kunstinstellingen of kerkgebouwen niet geluidsgevoelig zijn. In dit bestemmingsplan zijn deze functies aangegeven als 'niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen'.

4.3.4 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 34.1 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde "dynamische verwijzing". Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

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

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

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

4.3.5 Verkeersbestemmingen

De hoofdweg in het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor verkeerswegen met de bijbehorende bruggen, viaducten en parkeerplaatsen. En daarnaast natuurlijk ook voor wandel- en fietspaden en gebouwtjes en bouwwerken ten behoeve van deze functies. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verkeersweg' zijn doorgaans de 50-km wegen opgenomen.

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

Binnen de bestemming "verkeer - Verblijfsgebied" ligt ter plaatse van het Kruisplein een bouwvlak waar het gebouw staat dat dient als uitgang van de Kruispleingarage, op het Stationsplein is een bouwvlak aangenomen waar de ingang van de fietsenstalling is.

Het station is opgenomen als 'Verkeer - Openbaar vervoerstation' en de sporen als 'Verkeer - Spoorverkeer'. Voor het station is de maximale oppervlakte aan voor winkels, horeca en dienstverlening onder de sporen niet gelimiteerd. Onder de kap van het station is de maximale oppervlakte hiervoor toegestaan, van 950 m².

4.3.6 Werken aan huis

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

4.3.7 Leiding - Water

Om de belangen van de belangrijkste waterleidingen in het plangebied te borgen is, daar waar een belangrijke waterleiding ligt, op de verbeelding de dubbelbestemming 'Leiding - Water' opgenomen. De hierbij behorende regels zijn opgenomen in 'Artikel 23' van de bestemmingsplanregels.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Waterplan 2

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

5.1.2 Gemeentelijk Rioleringsplan Rotterdam

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2016-2020 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de grondwater- en rioleringsstaken van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld. Voor de planperiode 2016-2020 heeft Rotterdam vier doelen geformuleerd:

- Beschermen van de volksgezondheid door doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater.
- Voorkomen van wateroverlast door doelmatig inzamelen, transporteren en verwerken van hemelwater.
- Voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van een hoge of lage grondwaterstand door doelmatige maatregelen in openbaar gebied.
- Rotterdammers van dienst zijn en bewustwording tot stand brengen over hun rol in het stedelijk watersysteem door actief communiceren en de Rotterdammers en Rotterdamse bedrijven handelingsperspectieven te laten zien.

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 het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard.

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van HHSK, peilbesluiten en de leggers. Rode draad in het plan is een doelmatig en duurzaam waterbeheer in directe verbinding met de omgeving. Op basis van de Keur verleent het waterschap vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

De gemeente Rotterdam is de rioolbeheerder.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

In het bestemmingsplangebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat verbonden is met het stedelijke watersysteem. Wel loopt in het gebied een duiker die de Provenierssingel verbindt met de Westersingel.

5.3.2 Grondwater

De gemiddelde ontwateringsdiepte is in het plangebied groter dan de vereiste 0,80 meter. In de huidige situatie is er geen sprake van grondwateroverlast. In de huidige situatie is in het plangebied en in de directe omgeving al sprake van barrièrewerking voor de grondwaterstroming. In de omgeving loopt de ondergrondse metrolijn en is veel bebouwing met een 1-laagse kelder. De ontwikkeling van de huidige plannen zal daarom dan ook geen significante invloed hebben op de grondwaterstanden.

5.3.3 Waterkering en waterveiligheid

In het plangebied liggen geen waterkeringen. De ontwikkelingen in het gebied hebben geen significante invloed op het veiligheidsrisico binnendijs. Ook neemt de economische waarde binnendijs niet significant toe vergeleken met de totale aanwezige waarde die beschermd wordt door de primaire waterkering. Bij een overstroming zal het nodig zijn om te evacueren. Midden in het centrum van Rotterdam is het lastig om te evacueren naar hoger gelegen gebied, maar in het gebied zelf is voldoende hoogbouw om verticaal te kunnen evacueren.

5.3.4 Riolering

In dit bestemmingsplangebied ligt deels een gemengd rioolstelsel. Dit houdt in dat zowel regenwater als huishoudelijk afvalwater wordt opgevangen en via één rioolstelsel naar AWZI Dokhaven wordt afgevoerd. Het Centraal Station heeft een verbeterd gescheiden rioolstelsel waarbij het regenwater afgevoerd wordt naar de Essenburgsingel. De afvoer van regenwater en afvalwater kan via het gemengde stelsel de waterkwaliteit van de omringende singels beïnvloeden. Bij hevige regen is de capaciteit van het rioolstelsel onvoldoende om alles af te voeren naar de RWZI. Overstorten zullen dan in werking treden, zodat rioolwater verdund met neerslag op het oppervlaktewater wordt geloosd.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

Door de ontwikkelingen kan de verharding toenemen met 900 m². Hierdoor ontstaat een compensatie verplichting die door het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard is berekend. De toename van de verharding moet gecompenseerd worden met de aanleg van 20m² open water of het realiseren van 86,67 m³ waterberging.

5.4.2 Grondwater

De invloed van de bouw mogelijkheden in dit bestemmingsplan hebben slechts een gering effect op de grondwaterstand.

5.4.3 Riolering

Door uitvoering van de plannen kan de hoeveelheid rioolwater toenemen met 33,6 m³/uur. De belasting van regenwater op het rioolstelsel zal juist afnemen door de verplichting om regenwater eerst te bergen op eigen terrein. Voor het bepalen van de afvoer van afval- en hemelwater dient een rioolplan te worden opgesteld. Geadviseerd wordt om hiervoor tijdig een overleg te organiseren tussen de ontwikkelende partij, de waterbeheerder en de rioolbeheerder.

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het scheiden van schoon en vuil water verplicht, de gemeente Rotterdam eist daarbij het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Als uitgangspunt geldt hierbij het bergen van 70 mm regenwater in een uur en 80 mm regenwater in een dag. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten, wat de waterkwaliteit ten goede komt, en zorgt ervoor dat er minder water wordt afgevoerd naar de AWZI.

5.4.4 Klimaatkansen

In het plangebied is sprake van een wateropgave. Daarom wordt gezocht naar mogelijkheden voor waterberging binnen het centrum. In overleg met het Hoogheemraadschap kan worden uitgezocht of in het plangebied ruimte is voor aanvullende waterberging, meer dan direct nodig is voor de neerslag die in het plangebied valt.

Het plan biedt verder mogelijkheden voor nuttig gebruik van regenwater en het beperken van hittestress.

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.

6.2.1 Plangebied

In dit bestemmingsplan worden 3 ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bouw van een toren op het Delftseplein (44.500m²) wordt mogelijk gemaakt, verder zijn uitbreidingsmogelijkheden opgenomen ter plaatse van de huidige gebouwen Delftse Poort (25.000m²) en Unilever (50.000m²). In totaal is een uitbreiding mogelijk van 119.500m². Binnen deze ontwikkelingen zijn kantoren en woningen mogelijk. Voor de nieuwbouw op het Delftseplein is in de plint van het gebouw een mix van functies toegestaan en de locatie voor de logistieke afwikkeling van alle stationsactiviteiten.

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

6.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De bedrijfsvloeroppervlakte van nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan is minder dan 200.000 m² en het aantal te realiseren woningen is lager dan 2000. Het bestemmingsplan is om die reden niet formeel m.e.r.-beoordelingsplichtig. Wel is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen (grote) negatieve effecten op het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet noodzakelijk.

Het college heeft, tegelijk met het besluit tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. De strekking van dit besluit is dat er, gezien de vormvrije m.e.r.-beoordeling, vanwege het bestemmingsplan Rotterdam Central District geen grote negatieve effecten op het milieu worden verwacht. Daarom heeft het college besloten dat er voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport zal worden opgesteld. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en wordt opgenomen als bijlage bij dit plan.

6.3 Milieuzonering

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

De VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

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

6.3.1 Plangebied

Voor de gebiedstypering wordt gebruik gemaakt van de kaart bij het boekje Bedrijven en Milieuzonering Rotterdam. Rotterdam Central District is getypeerd als een gemengd woongebied. In een gemengd woongebied, dat gelijk is aan een overgangsgebied, zijn bedrijven mogelijk tot en met categorie 3.1.

Categorie bedrijven	indicatieve afstand tussen woningen en bedrijven	indicatieve afstand in een overgangsgebied
2	30 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
5.1	500 meter	300 meter

De indicatieve afstand tussen bedrijven van categorie 3.1 en woningen is 30 meter.

In het bestemmingsplan worden bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. De bedrijvenlijst is opgenomen in de bijlage van de regels. In de praktijk kunnen bedrijven tot en met categorie 2 door de beperkte omvang meestal zonder problemen gecombineerd worden met woningen, of zijn problemen goed te voorkomen/verhelpen door het nemen van maatregelen. Een uitzondering hierop vormen de volgende bedrijfsactiviteiten: handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven en groothandels in vuurwerk en munitie. Dit zijn eveneens activiteiten in milieucategorie 2, maar vanwege de verkeersaantrekkende werking niet als passend gezien. Daarom zijn deze bedrijven niet toegestaan.

6.3.2 Conclusie

In Rotterdam Central District 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.

6.4 Geluid

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

Rotterdams beleid

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

Plangebied

Het bestemmingsplan 'Rotterdam Central District' maakt het mogelijk dat op drie locaties nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd, dan wel dat het bestaande gebouw deels getransformeerd kan worden tot woningen. Deze locaties plot Unilever en de nieuwbouw Delftseplein moeten op grond van de Wet geluidhinder bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan als nieuwe geluidsgevoelige objecten worden beschouwd.

Voor dit plan zijn de wettelijke geluidbronnen wegverkeer en railverkeer relevant. De aspecten industrielawaai en luchtvaartlawaai zijn voor dit bestemmingsplan niet van belang. De beoogde ontwikkelingen liggen namelijk niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of een luchtvaartterrein.

In de directe omgeving van de ontwikkellocaties ligt het spoorwegemplacement van ProRail waaraan middels een Wet milieubeheervergunning een geluidruimte is toegekend. Daarom is in het akoestisch onderzoek ingegaan op het aspect geluid afkomstig van dit emplacement.

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. 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, tot maximaal 53 dB voor buitenstedelijke wegen en tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke wegen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

In het akoestisch rapport zijn voor alle relevante wegen de weekdaggemiddelde verkeersintensiteiten opgenomen die worden verwacht bij realisatie van alle mogelijke ontwikkelingen van het bestemmingsplan en de wijde omgeving van het plangebied. De verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op een standaard verkeersbewegingen terwijl het Rotterdamse mobiliteitsbeleid inzet op schonere auto's en reeds een afname van het autogebruik in het centrum zichtbaar is.

De geluidbelastingen vanwege de Schiekade inclusief trams, Pompenburg inclusief trams, Coolsingel inclusief trams, Heer Bokelweg inclusief trams, Hofplein inclusief trams, Schiestraat, Delftsestraat, Kruiskade, Kruisstraat, Henegouwerlaan, Statenweg en Beukelsweg zijn onderzocht en liggen ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB.

Voor de overige wegen blijkt dat bij elke ontwikkellocaties de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege één of meerdere stedelijke wegen wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelastingen vanwege een stedelijke weg voor woningen (63 dB) wordt daarbij vanwege het Delftseplein inclusief tramverkeer ter plaatse van Unilever overschreden.

6.4.2 Railverkeer

De ontwikkellocaties liggen vlakbij het Centraal Station en het spoor. Het railverkeerslawaai overschrijdt bij elke ontwikkellocatie de voorkeurswaarde van 55 dB, de maximaal toegestane waarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Metro

In het bestemmingsplan ligt de metrohalte Rotterdam Centraal en de ondergrondse verbinding met metrohalte Blijdorp en Stadhuis. Conform de Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder hebben deze metrolijnen een geluidszone van 25 meter. Echter, omdat deze spoortrajecten binnen het plangebied ondertunneld zijn, wordt de geluidsbelasting vanwege deze spoorlijnen door het tunnellichaam afgeschermd. Vanwege deze trajecten wordt daarom geen geluidsbelasting bij de ontwikkellocaties verwacht. Metrolawaai is daarom niet van belang voor dit bestemmingsplan. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is daarom geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege deze metrolijnen.

6.4.3 Emplacement Prorail

De richtwaarde van 50 dB(A) wordt op de ontwikkellocaties als gevolg van de activiteiten op het emplacement van ProRail overschreden. Daarbij wordt op ontwikkellocatie Delftseplein de grenswaarde van 55 dB(A) met maximaal 2 dB overschreden. Daarom is het uitgesloten om aan de zijde van het treinspoor tot 30 meter boven het maaiveld woningen te realiseren in het Tree House. Gelijktijdig aan het opstellen van het bestemmingsplan wordt de WM-vergunning van het emplacement van ProRail aangepast op de nieuwe situatie.

6.4.4 Hogere waarden

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 geluidsbelasting van alle wegen niet hoger is dan 53 dB en de gecumuleerde geluidsbelasting van alle spoorwegen niet hoger is dan 55 dB. Van woningen met een geluidluwe gevel wordt gesteld dat deze een goede geluidskwaliteit hebben, ook als de geluidsbelasting 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.

Wegverkeer

De gecumuleerde geluidbelasting inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wgh is vanwege de zoneplichtige wegen bij de locaties per bouwlaag berekend. Hieruit blijkt dat

- ontwikkellocatie Delftseplein aan de noord- en westzijde geluidluw is
- locatie Unilever niet beschikt over een geluidluwe gevel

Railverkeer

Uit de rekenresultaten blijkt dat alle ontwikkellocaties vanwege railverkeerslawaaï over minimaal één geluidluwe zijde beschikken.

Plot Unilever

Ter plaatse van het kantoor van Unilever en de hogeschool TIO is de bestemming 'Wonen' toegestaan. Woningen zijn er nu nog niet. In de regels is opgenomen dat aan de zijde van het Delftseplein geen woningen mogen worden gerealiseerd tussen het maaiveld en 11,5 meter omdat hier de maximaal toegestane geluidbelasting wordt overschreden. Omdat er geen zicht is op een concrete ontwikkeling is hier aan toegevoegd dat van dit verbod mag worden afgeweken indien wordt aangetoond in een akoestisch onderzoek dat de maximaal toegestane geluidbelasting niet wordt overschreden. Voor nieuwe woningen geldt: ze dienen te beschikken over 1 geluidluwe gevel of er dient anderszins te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning. Hiermee wordt voldaan aan het Ontheffingenbeleid

Delftseplein

De ontwikkeling Delftseplein omvat maximaal 320 woningen met een oppervlakte van 45 m² tot 75 m². Deze woningen zijn 1- of 2-zijdig (op een hoek) georiënteerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde aan alle zijden van het Treehouse wordt overschreden. De maximaal toegestane geluidbelasting wordt overschreden aan de zijde van het spoor. In de regels wordt vastgelegd dat aan deze zijde vanaf het maaiveld tot 30 meter hoog geen woningen mogen komen. De voorkeurswaarde wordt aan alle vier de zijden van het Treehouse overschreden daarom wordt een besluit hogere waarden aangevraagd. Het Ontheffingenbeleid Rotterdam schrijft voor dat een hogere waarde verleend wordt indien de woning aan 1 zijde een geluidluwe gevel en buitenruimte heeft. De woningen in het Tree House hebben dit niet vanwege spoor- tram- en wegverkeerslawaaï. De locatie kent, afgezien van de geluidbelasting, een hoogstedelijke kwaliteit. De aanwezigheid van kwalitatief excellent openbaar vervoer en de veelheid aan voorzieningen compenseren het ontbreken van de geluidluwe gevel en buitenruimte. Het plan levert daarnaast een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave.

De gemeente Rotterdam schijft in haar Kwaliteitsbeleid woningen, onderdeel kleine woningen, dat er binnen het 'centrum stedelijk wonen' een toename is van kleine huishoudens voor een doelgroep die bewust kiest om centraal te wonen nabij voorzieningen en werk. Het Treehouse voorziet in deze behoefte. Een belangrijke kwaliteit van de woningen is dat zij allen, ongeacht de oppervlakte, beschikken over privé buitenruimte, in de vorm van een balkon. De locatie van het Treehouse is geluidbelast maar dit weegt niet op tegen de voordelen van wonen in de binnenstad met een ruim aanbod aan stedelijke voorzieningen in en nabij het gebouw en dichtbij allerlei vormen van openbaar vervoer. Om eigen autobezit te ontmoedigen en het gebruik van de fiets te stimuleren, worden er geen autoparkeerplaatsen gerealiseerd maar wel stallingsmogelijkheden voor fietsen. De gevel en raampartijen zijn voldoende geïsoleerd om een goed geluidsniveau in de woningen te garanderen. Maar er zijn geen middelen om de geluidbelasting van de buitenruimtes voor de

woningen te verlagen zonder de levendige uitstraling van het bijzondere ontwerp van het gebouw aan te tasten.

6.5 Trillingen

Bij de realisatie van de woningen op locaties nabij het spoor zal aandacht besteed moeten worden aan trillinghinder en contactgeluid. Trillingen ten gevolge van de passages van de metrostellen en NS-treinen zijn goed op te vangen door maatregelen aan de bron, maatregelen in overdracht en bij de ontvanger. In de regels van de bestemmingen waar nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan, is toegevoegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillinghinder vanwege spoorverkeer.

6.6 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, stikstofdioxiden, 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 met meer van 10.000 motorvoertuigen per etmaal. De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

6.6.1 Plangebied

Een van de projecten die in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is opgenomen is het project Rotterdam Centrum. Dit in-betekenende-mate (IBM) project is niet één grote ruimtelijke ontwikkeling, zoals bij de meeste andere NSL-projecten wel het geval is, maar een samenvoeging van alle nieuwbouwprojecten (bestemmingsplannen, bouwplannen) die sinds 2009 in het centrum van Rotterdam zijn gerealiseerd of tot 1-1-2021 (ontwerp-plannen) zijn voorzien. Op die datum treedt de Omgevingswet in werking en houdt het NSL op te bestaan. Omdat het verkeer in deze projecten van en naar de nieuwe bebouwing over dezelfde wegen rijdt en deze projecten ongeveer in dezelfde periode worden gerealiseerd is het wettelijk verplicht om deze projecten voor wat betreft luchtkwaliteit als één project te beschouwen. Een bestemmingsplan dat één of meerdere van deze projecten mogelijk maakt mag daarom een beroep op het NSL-project Rotterdam Centrum, voor zover er nog ruimte voor stedenbouwkundige programma's beschikbaar is. Voor NSL projecten geldt dat er niet getoetst wordt aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In onderstaande tabel is de toegekende NSL programmaruimte voor het IBM project Rotterdam Centrum weergegeven en omgerekend naar verkeersbewegingen.

Programma	Factor verkeersbewegingen	Aantal verkeersbewegingen per dag
5. 000 woningen	3,68 per woning per dag	18.400
315.000 m ² kantoren	1,17 per 100 m ² per dag	3.685
145.000 m ² voorzieningen	8,12 per 100 m ² per dag	11.774
	Totaal beschikbaar	33.859

Door de gemeente Rotterdam wordt een boekhouding bijgehouden van de reeds toegekende programmaruimte voor projecten die gerealiseerd zijn sinds 2009 en projecten waarvoor programmaruimte is gereserveerd en waarvan de uitvoering voor 1-1-2021 wordt gestart. De stand van zaken (anno juni 2020) in deze boekhouding is dat de tellerstand op 24.345 uitgegeven verkeersbewegingen per dag staat. Dit betekent dat er nog 9.514 (33.859 min 24.345) verkeersbewegingen per dag te vergeven zijn aan nieuwe projecten.

De ontwikkelingen (projecten) binnen RCD hebben een omvang van maximaal 119.500 m² b.v.o (Delftseplein 44.500, Delftse Poort 25.000 en Unilever 50.000). De theoretische worstcase invulling, wat betreft de hiermee gepaard gaande maximale aantal verkeersbewegingen, is dat de ontwikkelingen louter en alleen uit woningen bestaan hetgeen betekent dat er dan 1.195 woningen zouden komen van 100 m² per woning. Deze 1.195 woningen genereren (factor 3,68) maximaal 4.398 verkeersbewegingen per dag en passen binnen het nog uit te geven quotum van 9.514.

De Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang is van toepassing omdat op het Weena meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal rijden aan het einde van de planperiode. Binnen 50 meter van het Weena zijn geen kinderdagverblijven gevestigd en worden ook nergens toegestaan in de regels.

6.6.2 Conclusie

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan RCD mogelijk maakt voldoen aan het IBM project Rotterdam Centrum en daarmee aan de wet luchtkwaliteit. Tevens voldoet het bestemmingsplan aan de Beleidsregel buitenklimaat.

6.7 Bodem

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

6.7.1 Conclusie

Uit Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt dat in RCD de contactzone (de bovenste meter van de bodem) slechts zeer licht verontreinigd is. De bodem tussen 1 en 2 meter beneden het maaiveld is mogelijk licht verontreinigd.

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw waarvoor ingrepen in de bodem nodig zijn. Op basis van de indicatieve Bodemkwaliteitskaart is de verwachting dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de locaties waar het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt thans al schoon genoeg is voor de woonfunctie. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Het milieuaspect bodemverontreiniging speelt geen rol bij de functiewijzigingen van bestaande panden en vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6.8 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 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 Rotterdam, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2011. 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. Rotterdam probeert deze ambitie in drie stappen te bereiken:

1. Door te streven naar een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt.
2. Als dat niet haalbaar is wordt er naar gestreefd het GR niet toe te laten nemen.
3. Indien dit niet realistisch is, wordt gezien of het mogelijk is om door middel van maatwerk tot een zo verantwoord mogelijk GR te komen.

Inhoudelijke afweging groepsrisico

De kerngedachte bij de verantwoording is: hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording en daarmee ook de inhoudelijke betrokkenheid van het bestuur en de omvang van de te nemen maatregelen.

Bij de verantwoording groepsrisico worden drie categorieën onderscheiden: licht, middel en zwaar. De zwaarte uit zich in de omvang van de onderbouwing, de inzet van betrokken partijen, de mate van betrokkenheid van het bestuur en de voorgeschreven maatregelen ten behoeve van hulpverlening en rampvoorbereiding. De hoogte van het groepsrisico bepaalt in welke categorie een besluit wordt geplaatst. Het vernieuwende in deze aanpak is een directe koppeling tussen de ernst en de omvang van risico's en de zwaarte en uitgebreidheid van het verantwoordingsproces en de bestuurlijke afweging.

Ten behoeve van een goede beoordeling moet ook gekeken worden naar de omvang van de stijging van het groepsrisico, het maatgevende ongevalsscenario, kenmerken van de populatie en de capaciteit van hulpverlening. Een zware en middelzware verantwoording worden uitgewerkt in een verantwoordingsdocument waarvan het bestuur in het kader van de besluitvorming expliciet op de hoogte wordt gebracht.

Voor de onderverdeling in licht, middel en zware verantwoording worden de volgende grenzen gehanteerd voor de waarde van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Licht	Het groepsrisico is groter dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde maar kleiner dan of gelijk aan 0,3 maal de oriënterende waarde
Middel	Het groepsrisico is groter dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde maar kleiner dan of gelijk aan 1,0 maal de oriëntatiewaarde
Zwaar	Het groepsrisico is groter dan 1,0 maal de oriëntatiewaarde

Categorie-indeling verantwoording

Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

6.8.1 Onderzoek risico externe veiligheid

Door het centrum van Rotterdam loopt de spoorverbinding met Gouda. Het station Rotterdam Centraal wordt, behalve voor passagierstreinen, ook gebruikt voor doorgaande goederentreinen, een deel daarvan vervoert gevaarlijke stoffen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de externe veiligheidssituatie van het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen van belang.

Binnen het plangebied zijn de ontwikkellocaties Delftseplein, Delftse Poort en Unilever meegenomen. Buiten het plangebied worden in de komende jaren de locaties Schiekadeblok en Pompenburg ontwikkeld. Deze ontwikkelingen worden meegenomen in het eindbeeld van 2030.

Uitvoeringsovereenkomst tussen Rijk en Rotterdam

Voor de ontwikkelingen in het RCD is een structuurvisie en een milieueffectrapport (MER) gemaakt. Als onderdeel van het MER is een extern veiligheidsonderzoek verricht.

Het RCD behoort tot de Nationale Sleutelprojecten (NSP) van het Rijk. Dit zijn grote infrastructurele spoorprojecten in gebieden waar ook grote gebiedsontwikkelingen plaatsvinden. In de Uitvoeringsovereenkomst (UOK) van 31 maart 2006 is tussen het Rijk en Rotterdam een bestuurlijke afspraak gemaakt over de maximale hoogte van het groepsrisico. Afgesproken is dat het groepsrisico voor het RCD gebied niet hoger zal zijn dan 5,4 maal de oriënterende waarde met een inspanningverplichting van 15% reductie.

De afspraken uit de bestuursovereenkomst zijn door de Minister van VROM in een brief van 13 augustus 2008 nogmaals bevestigd aan de toenmalige Wethouder Baljeu van Rotterdam. De Minister schrijft in die brief dat de in de UOK afgesproken risicoruimte randvoorwaardelijk zal gelden voor het Basisnet Spoor.

Door het Ministerie van I&M is op 3 februari 2011 aan Rotterdam schriftelijk medegedeeld dat indien het Basisnet wettelijk wordt vastgelegd, het groepsrisico valt binnen de afspraken in de UOK.

Groepsrisico gebiedsontwikkeling RCD

Door het college van B&W is op 27 september 2011 een expliciet besluit genomen ten aanzien van het groepsrisico van de RCD gebiedsontwikkeling. Het college heeft besloten dat het toekomstige groepsrisico na realisatie van de bouwlocaties van RCD niet meer mag bedragen dan 5,2 maal de oriënterende waarde, gelet op het belang van de ontwikkelingen en de maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid en hulpverlening.

6.8.2 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Het maximale aantal transporten van gevaarlijke stoffen per categorie en per traject is vastgelegd in de Regeling basisnet. Het betreft in dit geval delen van de spoortracés Rotterdam-Lombardijen tot Rotterdam-CS en Rotterdam-CS tot Rotterdam-Blijdorp.

Plaatsgebonden risico

In de toekomst is de plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} contour dezelfde als in de huidige situatie, de ligging van de spoorbundel verandert niet (Regeling basisnet).

Het plafond van het plaatsgebonden risico (de maximale PR 10^{-6} contour) wordt gemeten vanaf het midden van het spoor en begrenst de gebruikruimte van het vervoer. Het PR plafond van spoortracés Rotterdam-Lombardijen tot Rotterdam-CS en Rotterdam-CS tot Rotterdam-Blijdorp bedraagt volgens de Regeling basisnet maximaal 7 meter (gemeten uit het midden van het spoor).

Aangezien de spoorbundel in het plangebied breder is dan 7 meter is er in de bestaande situatie geen knelpunt ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten en ook niet ten aanzien van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

Voor het berekenen van het groepsrisico is een rekenmodel gemaakt met het in de Handleiding risicoanalyse transport (HART) voorgeschreven programma RBM-II (versie 2.3).

Uitgangspunten voor de risicoberekening zijn:

- de verdeling van het overige transport over dag/nacht is 33%/67%;
- vervoer 7 dagen per week;

- de modellering is overeenkomstig de parameters die in de Regeling basisnet zijn voorgeschreven voor dit spoorvak (bijlage van de Regeling basisnet: "Bijlage 2: Tabel Basisnet Spoor"), belangrijk hierbij is dat de rijnsnelheid overal kleiner dan 40 km/uur, behalve op het spoortraject tussen het Schiekadeblok en de ingang van de Willemsspoortunnel waar de toegestane snelheid groter is dan 40 km/uur.

De huidige aanwezigheid in het studiegebied is geïnventariseerd. Er is onderscheid gemaakt tussen bewoners, werkenden (kantoren en commerciële functies), voorzieningen, horeca (evenementen) en onderwijs. Het aantal aanwezigen in de bouwblokken het studiegebied in de dag- en de nachtperiode berekend conform de Handleiding risicoanalyse transport.

Huidige situatie

Het groepsrisico bedraagt in de huidige ruimtelijke situatie 0,40 maal (40% van) de oriëntatiewaarde.

Toekomstige situatie bestemmingsplan

In de plansituatie wordt in totaal maximaal 119.500 m² programma aan het gebied toegevoegd. In de worstcase situatie zijn dat in totaal 1195 woningen (1 per 100 m²) en geen andere functies. Het groepsrisico neemt toe ten opzichte van de huidige ruimtelijk situatie en bedraagt 0,47 maal de oriëntatiewaarde.

Toekomstige situatie omringende ontwikkelingen

In de toekomst kan, rekening houdend met de ontwikkelingen binnen de plangebieden Schiekadeblok en Pompenburg, het groepsrisico toenemen tot (indicatief) 3,2 maal (320% van) de oriëntatiewaarde. Deze waarde voldoet aan de UOK afspraak (groepsrisico wordt niet hoger dan 5,4 maal de oriënterende waarde met een inspanningverplichting van 15% reductie).

Plasbrandaandachtsgebied

Naast het risicobeleid wordt door middel van een plasbrandaandachtgebied ook rekening gehouden met de effecten van een ongeluk met de meest vervoerde gevaarlijke stoffen. Dat zijn de zeer brandbare vloeistoffen zoals benzine. Deze stoffen hebben een relatief beperkte effectafstand waarmee bij bouwplannen op een reële manier rekening gehouden kan worden. Het plasbrandaandachtgebied voor nieuwe bouwwerken bedraagt 30 meter vanaf de rand van het spoor.

Van de voorgenomen ontwikkelingen ligt alleen de ontwikkeling aan het Delftseplein binnen het plasbrandaandachtgebied. Maatregelen zijn noodzakelijk op grond van het Bouwbesluit.

Zeer kwetsbare bestemmingen

In het "Externe veiligheidsbeleid" (2013) van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR) is een onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare objecten.

Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (artikel 1, eerste lid, onderdeel I) worden zowel een groot kantoorgebouw (groter dan 1500 m²) als een kinderdagverblijf als kwetsbare objecten aangemerkt. Dit terwijl vanuit zelfredzaamheid een wezenlijk verschil bestaat tussen kantoorpersoneel en kinderen in de leeftijd van 0 tot 8 jaar.

Om daar een nuance in te maken wordt door de VRR onderscheid gemaakt in de functie die een bestemming heeft. Zo wordt door de VRR een kantoorpand als kwetsbaar aangemerkt en een kinderdagverblijf als "zeer" kwetsbaar. Dit vanwege het verschil in de mate van zelfredzaamheid van de beide gebruikersgroepen.

Zelfredzaamheid bij rampen en crises wordt als volgt gedefinieerd: "zelfredzaamheid is het vermogen van burgers om zichzelf en anderen te helpen voor, tijdens en na crises". De geoperationaliseerde definitie is als volgt verwoord: "Preventieve en repressieve handelingen van burgers om zichzelf voor te bereiden op, en zichzelf en anderen in veiligheid te brengen tijdens een fysiek onveilige situatie"

Onder zelfredzame personen worden doorgaans de volgende personen verstaan:

- Werkzame personen in en rondom gebouwen (bedrijven, verzorgingstehuizen, inrichtingen, instellingen, scholen (leeftijd van 16 jaar en ouder))
- Scholieren en studenten (leeftijd van 12 jaar en ouder).
- Leerlingen regulier basisonderwijs (leeftijd van 8 t/m 12 jaar).
- Personen die zich buiten bevinden en zich zonder hulp van derden kunnen redden c.q. uit het effectgebied weg kunnen vluchten.

Onder beperkt/niet-zelfredzame personen kunnen doorgaans de volgende personen worden verstaan:

- Kinderen in de leeftijd van 0 tot 8 jaar (KDV/MKD + speciaal en regulier onderwijs).
- Leerlingen van speciaal en aangepast basisonderwijs (4 t/m 13 jaar).
- Patiënten in (gesloten en/of open) psychiatrische inrichtingen.
- Patiënten en bewoners van zieken-, verpleeg- en verzorgingstehuizen;
- Minder validen: alle leeftijden (geestelijk en lichamelijk).

De VRR hanteert in de externe veiligheidsadvisering in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- De VRR vindt het niet wenselijk om “zeer” kwetsbare objecten binnen de 100% letaliteitcontour (A-zone) van het worstcase scenario (hitte- en drukeffecten) toe te staan. Personen die beperkt/niet-zelfredzaam zijn kunnen niet op eigen gelegenheid het gebouw en het gebied ontvluchten. Hierdoor is de kans dat deze personen gewond raken of komen te overlijden groter dan personen die wel zelfredzaam zijn.
- De VRR vindt het niet wenselijk om (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 100% letaliteitcontour (A-zone) van het meest geloofwaardige scenario (hitte- en drukeffecten) zonder noodzakelijke maatregelen toe te staan.
- De VRR vindt het niet wenselijk om binnen de 100% letaliteitcontour (A-zone) van het worstcase scenario (toxisch) bestemmingen met grote groepen mensen die buiten verblijven te realiseren (sportvelden, recreatie- en evenemententerreinen). Door de ontwikkelsnelheid van het incident is er voor de aanwezige personen een beperkte vluchtmogelijkheid.

De 100% letaliteitcontour bepaalt het gebied waar 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. In dit bestemmingsplan ligt de 100% letaliteitcontour op 140 meter van de rand van het spoor. Dit betekent voor alle bestaande en nieuwe gebouwen binnen deze zone dat er geen bestemmingen zijn toegestaan waar personen zijn ondergebracht die beperkt of niet zelfredzaam zijn.

6.8.3 Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico van de huidige situatie is 0,40 maal de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan stijgt het groepsrisico naar 0,47 maal de oriëntatiewaarde.

Omdat het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor groter is dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde en kleiner is dan de 1 maal de oriëntatiewaarde, valt de verantwoording van het groepsrisico in de categorie 'middel'.

Het advies van de VRR, voor zover ruimtelijk relevant, is verwerkt in de regels. Aan de regels van de ontwikkeling Delftseplein (Gemengd-2) is toegevoegd dat het bouwwerk moet voldoen aan de constructieve eisen uit artikel 2.4 tot en met 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012. Deze eisen gelden tot 30 meter vanuit het spoor en vanaf het maaiveld tot minimaal 30 meter hoog. Hierbinnen valt onder andere ook dat er minimaal 1 uitgang van het gebouw van het spoor afgekeerd dient te zijn.

Deze eisen zorgen ervoor dat in geval van een ongeval op het spoor, waarbij een plasbrand ontstaat, het gebouw zodanig ontworpen is dat iedereen het tijdig en veilig kan ontvluchten. In het Treehouse zijn geen functies toegestaan waar mensen wonen of verblijven die niet zelfredzaam zijn. Binnen de bestemming wonen is het mogelijk dat er jonge kinderen wonen maar er mag vanuit worden gegaan dat zij daar onder toezicht van een volwassene zijn.

Langs het hele spoor over een breedte van 140 meter zijn geen functies toegestaan waar zeer kwetsbare groepen verblijven.

In regel 31.3 is opgenomen dat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen 120 meter vanaf het spoor een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem en lekwerende voorzieningen bij raam- en deuropeningen, dan wel een tijdelijke vluchtruimte dienen te hebben. Daarmee wordt de zelfredzaamheid van de mensen die in deze gebouwen verblijven vergroot.

Hiermee is het groepsrisico van dit bestemmingsplan volgens het bestuur van Rotterdam verantwoord.

Het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling Schiekadeblok en Pompenburg kan stijgen naar 3.2 maal de oriënterende waarde. Ook in deze bestemmingsplannen worden extra maatregelen voorgesteld om de effecten van een ongeval op het spoor te verkleinen. Binnen het plasbrandaandachtsgebied worden constructieve eisen gesteld en binnen de 100% letaliteitscontour worden geen bestemmingen waar zeer kwetsbare groepen verblijven, toegestaan. De VRR wordt in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming.

6.9 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.

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.

6.9.1 Rotterdams beleid

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

Geen van de ontwikkellocaties is aangemerkt als een kerngebied binnen de Rotterdamse Natuurkaart.

6.9.2 Natuurnetwerk Nederland

Dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) betreft de Oude Maas op een afstand van circa 1,8 km ten zuidoosten van het plangebied. Het meest dichtbij gelegen landdeel van het NNN bevindt zich op circa 1,7 kilometer ten oosten van het bestemmingsplangebied, dit betreft het gebied De Esch. Het meest nabij gelegen Belangrijk Weidevogelgebied is de Polder Schieveen, op ca. 5,8 km ten noordwesten van het bestemmingsplangebied.

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen binnen NNN-gebieden en Belangrijke Weidevogelgebieden. Derhalve kunnen negatieve effecten op deze natuurgebieden uit worden gesloten.

6.9.3 Natura 2000-gebieden

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de Oude Maas, op ca. 9,2 km afstand tot het bestemmingsplangebied en Boezems Kinderdijk op circa 12 km afstand.

De aanleg en het gebruik van de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan RCD kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Met het programma AERIUS Calculator 2019 is een berekening uitgevoerd voor de beoogde eindsituatie met bijhorende verkeersgeneratie en de aanlegfase, om inzicht te geven in de eventuele bijdrage van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden.

Uit de voortoets blijkt dat tijdens de aanlegfase 543 NO_x wordt uitgestoten. Tijdens de gebruiksfase is er uitstoot van NO_x door het verkeer maar geen uitstoot van de nieuwe gebouwen omdat die niet worden verwarmd doormiddel van aardgas. De conclusie is dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase in de omliggende Natura 2000-gebieden geen bijdrage van stikstofdepositie is als gevolg van de emissie van het plan, ofwel niet meer dan 0,00 mol/ha/jr.

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

6.9.4 Soortbescherming Vogelrichtlijn

Jaarrond beschermde nesten

In het bestemmingsplangebied zijn waarnemingen van vogels met jaarrond beschermde nesten. Dit betreffen twee waarnemingen van een foeragerende slechtvalk.

Het bestemmingsplangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vogels met jaarrond beschermde nesten. In het plangebied ontbreekt bebouwing met geschikte nestplaatsen zoals dakpannen daken, ruimten in stenen gevels, grotere nissen of nestkasten. Nestplaatsen van slechtvalk zijn niet in het plangebied aanwezig. Voor een soort als huismus ontbreekt tevens geschikt functioneel leefgebied in de vorm van kruidenrijke vegetaties, hagen en/of bosschages.

Het bestemmingsplangebied is ongeschikt voor vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen. De bomen binnen het gebied staan niet in dichte groepen, staan veelal in open terrein en in een zeer druk hoogstedelijk milieu wat aanwezigheid van boombewonende soorten uit sluit. Het plangebied wordt gebruikt als jachtgebied voor slechtvalk, echter heeft dit op voorhand geen essentiële functie.

Niet jaarrond beschermde nesten

In het plangebied is broedhabitat aangetroffen voor soorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Deze zogeheten Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In het bestemmingsplangebied kunnen soorten verwacht worden zoals zwarte kraai en ekster. Nestplaatsen van deze soorten zijn aangetroffen in bomen binnen het gebied.

Algemene vogels

Naast deze soorten kunnen algemene vogelsoorten in het bestemmingsplangebied verwacht worden, zoals de houtduif en verschillende soorten meeuwen.

6.9.5 Soortbescherming Habitatrichtlijn

Vleermuizen

In het bestemmingsplangebied zijn gewone dwergvleermuizen (foeragerend) en een overdag ter plaatse zijnde ruige dwergvleermuis op een gevel waargenomen. Het plangebied is geschikt voor gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en in mindere mate voor tweekleurige vleermuis. Tweekleurige vleermuis is in Nederland zeer zeldzaam maar aanwezigheid is niet uitgesloten. Het merendeel van de bebouwing heeft ruimten achter betonplaten, spleten in betonconstructies, ruimten in aanhechtingen tussen verschillende bouwmaterialen en een beperkt deel van de bebouwing heeft stenen muren met een luchtspouw. In de bebouwing is potentie aanwezig voor de functies zomer-, paar-, kraam-, of (massa)winterverblijfplaats. Het bestemmingsplangebied is redelijkerwijs ongeschikt voor boombewonende vleermuizen. De bomen staan in sterk verlicht habitat en hebben geen scheuren en holten die door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Functioneel leefgebied voor vleermuizen is verspreid door het plangebied zeer marginaal aanwezig. Aaneengesloten groenstructuren en kleinere groenstructuren zonder verlichting zijn afwezig. Foerageergebied is hoofdzakelijk aanwezig langs de randen van de spoorlijn en het station. Vliegroutes van vleermuizen kunnen aanwezig zijn langs bomenrijen en bebouwing.

Grondgebonden zoogdieren

Het bestemmingsplangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren uit de Habitatrichtlijn, zoals bever, noordse woelmuis en otter. Geschikt habitat in de vorm van sterk begroeide oevers en houtopstanden ontbreekt, of het plangebied ligt buiten het natuurlijk verspreidingsgebied van deze soorten.

Reptielen en amfibieën

Het bestemmingsplangebied is ongeschikt voor habitatrichtlijnsoorten reptielen en amfibieën, zoals rugstreeppad, heikikker, kamsalamander en muurhagedis. Geschikt habitat voor deze soorten ontbreekt of het plangebied ligt buiten het natuurlijk verspreidingsgebied van deze soorten.

Vissen

Open water is in het bestemmingsplangebied afwezig wat de aanwezigheid van vissen uit sluit.

Overige soortgroepen

Vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van overige habitatrichtlijnsoorten (zoals rivierrombout, gevleete witsnuitlibel en groene glazenmaker) worden op basis van habitatvereisten en bekende verspreidingsgegevens niet verwacht binnen het bestemmingsplangebied.

6.9.6 Nationaal beschermde soorten

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is redelijkerwijs ongeschikt voor nationaal beschermde zoogdieren die zijn vrijgesteld van ontheffing. Geschikt habitat voor grotere zoogdieren is niet aanwezig. Het plangebied is wel geschikt voor vrijgestelde nationaal beschermde soorten. In het plangebied kunnen soorten als egel en verschillende soorten (spits)muizen worden verwacht.

Vissen

Open water is in het bestemmingsplangebied afwezig wat de aanwezigheid van vissen uit sluit.

Reptielen en amfibieën

Het plangebied is redelijkerwijs ongeschikt voor nationaal beschermde reptielen en amfibieën zowel vrijgesteld als niet vrijgesteld van ontheffing. Geschikte voortplantingswateren zijn afwezig en geschikte groenstructuren om te schuilen zijn tevens afwezig.

Planten

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het bestemmingsplangebied geen beschermde planten aangetroffen. Oude (kalkrijke) muren die geschikt zijn voor muurplanten zijn afwezig. Geschikt habitat voor overige beschermde soorten is tevens afwezig. Het groen in het plangebied bestaat enkel uit (laan)bomen, gemeentelijk groen (groenperken) en gazon.

Overige soortgroepen

Overige nationaal beschermde soorten worden op basis van habitatvereisten en bekende verspreidingsgegevens niet verwacht binnen het bestemmingsplangebied.

6.9.7 Ontwikkelingen

Delftseplein

Delftseplein is nu nog een weg met aangelegd trottoir en groenperken met aangeplante vaste planten en bomen (platanen). In de bomen zijn enkele oude nesten van Houtduif aanwezig. Potenties voor vaste rust- en verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van habitatrichtlijnsoorten, vogels met jaarrond beschermde nesten of niet vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn afwezig.

Delftse Poort

Deze mogelijke toekomstige ontwikkeling betreft een opbouw op bestaande bouw bestaande uit glas, metaal en gevelplaten. De constructie is aan de buitenzijde volledig dicht, openingen in de bebouwing zijn niet aanwezig. Potenties voor vaste rust- en verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van habitatrichtlijnsoorten, vogels met jaarrond beschermde nesten of niet vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn afwezig.

Locatie Unilever

Ter plaatse van het huidige kantoor van Unilever en de TIO hogeschool is het mogelijk uit te breiden. In de bebouwing zijn potenties voor vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. Op meerdere plekken zijn tussen de gevelplaten of aanhechtingen van verschillende materialen spleten in de bebouwing aanwezig die door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Potenties voor vaste rust- en verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van overige habitatrichtlijnsoorten, vogels met jaarrond beschermde nesten of niet vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn afwezig.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die binnen een bestaande bestemming vallen, zoals sloop en nieuwbouw van woningen, renovaties of het herinrichten, dient voorafgaand nog flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd.

6.9.8 Conclusie

Voor de ontwikkeling ter plaatse van Unilever wordt op basis van de aangetroffen potenties en de reeds bekende ontwikkelingen nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming nodig geacht. Ontwikkelingen die binnen bestaande bestemmingen plaats vinden dienen op projectniveau getoetst te worden aan de relevante natuurwetgeving.

Het bestemmingsplan, met inbegrip van bovenstaande, is 'uitvoerbaar' vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming.

6.10 Windhinder

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is een indicatief onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing in Rotterdam Central District. Hiermee is het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing beoordeeld. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm *NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar* in de gebouwde omgeving.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de bestaande situatie heerst er plaatselijk een matig tot slecht windklimaat.
- Bij het Delftseplein wordt vanwege de nieuwe ontwikkeling een groot gebied met een slecht windklimaat verwacht evenals een relatief groot gebied met een beperkt risico op windgevaar. In de huidige situatie is het windklimaat hier grotendeels goed voor doorlopen.
- Door de mogelijkheid voor hoogbouw ter plaatse van het huidige kantoor van Unilever wordt in het loopgebied rondom de mogelijk nieuwe hoogbouw plaatselijk een matig windklimaat voor doorlopen verwacht. In de huidige situatie is het windklimaat hier goed. Bij de huidige hoofdentree blijft het windklimaat goed.
- Nergens in het plangebied wordt een overschrijding van het gevaarcriterium verwacht.

- Een verbetering van de windsituatie kan worden verkregen middels aanpassingen in de bouwmassa en de terreininrichting. Dit kan desgewenst in een later stadium nader worden onderzocht. Bij de ontwikkeling van het Tree House is op de verbeelding aangegeven waar een luifel is toegestaan. Bij de verdere uitwerking van het gebouw wordt op een gedetailleerder niveau naar het windklimaat gekeken om te bepalen hoe groot de luifel moet worden.

6.11 Bezonning

Voor dit bestemmingsplan zijn voor de bezonning de regels uit de Hoogbouwvisie en de afspraken met de Provenierswijk als uitgangspunt genomen.

In de Hoogbouwvisie zijn regels voor de bezonning van openbare ruimtes vastgelegd. In de visie zijn twee typen ruimtes gedefinieerd. In de gebieden en plekken die zijn aangewezen als de zogenaamde sunspot, mag bij hoogbouw géén vermindering van zonuren optreden binnen de aangewezen tijden. Daarnaast zijn er representatieve ruimtes waar zon belangrijk is, maar waar wel enige vermindering in zonuren mag optreden. In dit bestemmingsplan liggen 2 locaties die als 'representatieve ruimte' zijn aangemerkt, het Kruisplein en het Hofplein. Het overige openbare gebied binnen de hoogbouwzone heeft een basiskwaliteit waar maximaal 2 uur verslechtering van de bezonning mag optreden.

Met betrekking tot de gevolgen van de bezonning als gevolg van nieuwe hoogbouw, voor de woningen in de Provenierswijk is in het stedenbouwkundige plan van het RCD 2008 opgenomen dat er tussen 21 maart en 23 september maximaal 1 uur extra schaduw op deze woningen mag vallen.

6.11.1 Conclusie

Aan de hand van de uitgevoerde bezonningssimulaties wordt het volgende geconcludeerd:

- In de gebieden die in de hoogbouwvisie zijn aangewezen als 'representatieve ruimte' wordt met de voorgeschreven rekenmethode het minimaal aantal zonuren gewaarborgd
- In de meeste straten rondom de geplande hoogbouw geldt het criterium 'basiskwaliteit'. De Provenierswijk valt buiten het te toetsen gebied van de hoogbouwvisie. Gezien de ligging in het potentiële invloedsgebied van de geplande hoogbouw is de Provenierswijk echter voor de volledigheid in de beoordeling van het gebied met een 'basiskwaliteit' meegenomen. De toegevoegde schaduw ten gevolge van de geplande hoogbouw in het bestemmingsplangebied blijft in deze gebieden conform de rekenmethode van de hoogbouwvisie binnen de grenswaarde van 2 uur.
- De schaduwwerking van de geplande hoogbouw in het bestemmingsplangebied voldoet aan de eisen zoals beschreven in hoofdstuk 3.7. van de hoogbouwvisie Rotterdam 2019.
- Geen van de getoetste woningen in de Provenierswijk valt in de toetsingsperiode langer dan een uur in de schaduw van de geplande hoogbouw. De schaduwwerking van de geplande hoogbouw voldoet hiermee aan de leidraad voor de bezonning van de woningen in de Provenierswijk.

Hoofdstuk 7 Handhaving

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

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

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan worden 3 ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Op het Delftseplein wordt de bouw van een toren (44.500m²) mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn er uitbreidingsmogelijkheden opgenomen ter plaatse van de huidige gebouwen Delftse Poort (25.000m²) en Unilever (50.000m²). Binnen deze ontwikkelingen zijn kantoren en woningen mogelijk met in de plint een mix van functies.

De ontwikkeling Delftseplein is in de grondexploitatie Ontwikkellocaties RCD opgenomen waarmee financiële uitvoerbaarheid ervan is aangetoond.

Voor de percelen met daarop Delftse Poort en het kantoor van Unilever geldt dat deze eerder zijn bestemd in andere bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van deze locaties. Voor beide locaties zijn uitbreidingsmogelijkheden opgenomen die voor rekening en risico van eigenaren / derden kan worden uitgevoerd, uiteraard in samenhang met het wettelijk verplichte gemeentelijke kostenverhaal.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

Ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan is uitvoerig gesproken met de belanghebbenden van elk gebouw binnen de bestemmingsplangrens. Dit waren onder andere gebouweigenaren, bewoners, gebruikers en ontwikkelaars. Met hen is gesproken over het huidige gebruik en omvang van de gebouwen en de wensen voor de toekomst. In een aantal informele rondes is het bestemmingsplan met en door hen ingevuld en aangescherpt.

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

9.2 Vooroverleg

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:

- **GS, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, directie Ruimte en Milieu;**
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- **VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;**
- **TenneT, Zuid-Holland, beheerder hoogspanningsnet;**
- Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
- K.P.N. Telecom;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Ministerie Infrastructuur en Milieu;
- Inspectie Leefomgeving en Transport;
- Rotterdam The Hague Airport;
- Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Rijkswaterstaat West-Nederland;
- Rijksluchtvaartdienst;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- **Prorail;**
- Evides;
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) ;
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
- Monet, beheerder telecomcommunicatiemasten;
- VWS Pipelinecontrol.

Er is een reactie ontvangen van de in de volgende paragrafen genoemde overlegpartners.

9.2.1 TenneT

TenneT geeft aan dat er binnen de grenzen van dit plan noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer heeft. Zij hebben geen opmerking op genoemd plan.

Reactie:

De gemeente Rotterdam neemt de reactie ter kennisgeving aan.

9.2.2 Prorail

- ProRail constateert dat de bestemming "Spoor" op de gronden ter plaatse van de Schimmelpenninckstraat is gewijzigd naar de bestemming "Bedrijf". ProRail verzoekt u de bestemming "Spoor" op deze gronden te laten liggen. Dit onder andere in verband met de bereikbaarheid van het spoor en de lopende gesprekken om het eigendom van (een deel) van deze gronden te verkrijgen.

Reactie:

Voor deze locatie is de bestemming "Verkeer - Spoorverkeer" niet de juiste bestemming. Uitbreiding van de sporen op deze locatie is niet wenselijk. ProRail wenst in de toekomst een deel van de gronden te gebruiken voor opslag en toegang tot het spoor. Deze functies zijn opgenomen in de bestemming "Bedrijf" zodat er geen belemmering is voor toekomstig gebruik door ProRail.

- ProRail constateert dat in de conceptversie van het bestemmingsplan diverse relevante punten als "PM" zijn opgenomen. Hierdoor is het concept ontwerpbestemmingsplan op dit moment niet volledig en is het voor ProRail derhalve niet mogelijk het concept ontwerpbestemmingsplan op een goede wijze te beoordelen. Op het moment dat alle PM vermeldingen zijn ingevuld zal ProRail het plan nogmaals beoordelen en uw gemeente van haar bevindingen op de hoogte stellen.

Reactie:

Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan.

- ProRail verzoekt u zorg te dragen dat zowel in de regels als op de verbeelding alle sporen en bijbehorende voorzieningen de bestemming Verkeer - Spoorverkeer hebben.

Reactie:

De sporen en bijbehorende voorzieningen op het spoor zijn bestemd als "Verkeer - Spoorverkeer". Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.

- ProRail geeft aan dat bij de ontwikkeling op het Delftseplein, in verband met het borgen van de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, het waterpeil niet mag wijzigen. Tevens dient de gemeente te borgen dat alle werkzaamheden geen invloed zullen hebben op de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, alsmede op het ongehinderd gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen.
- tevens dient geborgd te worden dat ProRail te allen tijde haar eigendommen, de spoorbaan en alle bijbehorende voorzieningen ongehinderd kan bereiken op de wijze en met het materieel zoals dat ook nu het geval is.
- gezien het schetsontwerp niveau van de ontwikkelaar verwacht ProRail dat er forse ingrepen gedaan dienen te worden die ProRail raken. Denk hierbij onder andere aan het slopen van de volledige plint voor de tijdelijke situatie, het tijdelijk uitplaatsen van technische installaties en het realiseren van een damwand. ProRail verzoekt uw gemeente derhalve om betrokken en geïnformeerd te worden bij alle stadia van de hoogbouwontwikkeling.

Reactie:

De belangen van NS en ProRail (samen te noemen: de spoorse partijen) zijn langs verschillende lijnen geborgd in het ontwikkel en realisatieproces. De gemeente en de spoorse partijen werken samen aan de ontwikkeling van het Delftseplein op basis van een samenwerkingsovereenkomst die te zijner tijd wordt opgevolgd door een uitvoeringsovereenkomst. Hierin zijn alle eisen en wensen van zowel NS als ProRail, die in Programma's van Eisen vastgelegd met betrekking tot de bouwfase en fase na oplevering, geborgd. Via de privaatrechtelijke contractvorming tussen de gemeente en projectontwikkelaar Provast is juridisch geborgd dat het bouwplan voldoet aan de eisen die genoemde partijen aan de ontwikkeling stellen. Daarnaast zijn werkzaamheden in de onmiddellijke nabijheid van de spoorse infrastructuur krachtens de spoorwetwet vergunningsplichtig. NS en ProRail zijn gedurende de ontwikkel- en de bouwfase deelnemer aan overlegvormen met de gemeente én ontwikkelaar Provast. Dit garandeert dat er hoogfrequent toetsing plaatsvindt op het borgen van de spoorse belangen in de planontwikkeling. Ten behoeve van besluitvorming is op directieniveau een stuurgroep ingericht waaraan de gemeente, ProRail en NS deelnemen.

- Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de spoorbaan dient rekening gehouden te worden met het bepaalde in de Spoorwegwet, waarnaar wij u kortheidshalve verwijzen.

Reactie:

Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.

- Ten behoeve van het aspect Trillingen is in de regels bij enkele bestemmingen onderstaande tekst opgenomen. ProRail verzoekt u deze tekst van toepassing te verklaren op alle bestemmingen.

"Trillingshinder spoorverkeer

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer"

Gezien het feit dat het concept ontwerpbestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling (Delftseplein)

mogelijk maakt in de directe nabijheid van de spoorbaan, verzoekt ProRail u tevens in een aparte Trillingsparagraaf in de Toelichting (niet als sub-paragraaf onder "Geluid") het aspect trillinghinder te onderzoeken.

Reactie:

Het onderwerp 'Trillingen' is in paragraaf 6.5 apart beschreven. In de regels van alle bestemmingen naast het spoor is de door Prorail voorgestelde tekst toegevoegd.

9.2.3 Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

- Voor de bouwwerken gelegen binnen het zogeheten plasbrandaandachtsgebied (30 meter vanaf de buitenste spoorstaaf van het spoor), geldt dat zij dienen te voldoen aan artikel 2.4 tot en met 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012.

Reactie:

In de regels van de bestemming "Gemengd-2" is opgenomen dat het gebouw dient te voldoen aan artikel 2.4 tot en met 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012.

- Diverse (beperkt) kwetsbare objecten (zoals bedoeld in artikel 1 van het Bevi) vallen binnen de 'Wo letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario van het spoor (120 meter vanaf de buitenste spoorstaaf). Construeer die objecten in geval van een verbouwing/herontwikkeling zodanig dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden. Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een object geschikt om enkele uren in te schuilen.

Reactie:

In artikel 31.3 is opgenomen dat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen 120 meter vanaf het spoor moeten voldoen aan bovenstaande eisen.

- Het is van belang dat de hulpdiensten in geval van een incident op het spoor, met eventuele escalatie richting de omliggende objecten, op kunnen treden. Daarvoor dienen de objecten in het effectgebied (tweezijdig) bereikbaar te zijn voor hulpdiensten en dient er voldoende bluswater aanwezig te zijn. Voor de verdere uitwerking hiervan verwijs ik u naar de 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid' van de VRR.

Reactie:

Bovengenoemde zaken worden bekeken bij de afgifte van omgevingsvergunning en zijn nu geen onderdeel van het bestemmingsplan.

- Een deel van de objecten gelegen binnen de 1% letaliteitscontour van de meest geloofwaardige scenario's heeft een bestemming waarbij een BHV-organisatie vereist is. Voor die objecten geldt dat het wenselijk is dat de BHV-organisatie op de hoogte is van de scenario's die op kunnen treden en weet hoe te handelen in geval van een incident. Doorgaans is schuilen in een gebouw de beste optie; sluit ramen en deuren, schakel het ventilatiesysteem af, blijf weg bij ramen en schuil bij voorkeur in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Voor de overige functies en objecten is het van belang om zorg te dragen 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'.

Reactie:

Aan dit aspect zal in de verdere ontwikkeling aandacht worden besteed. Alle betrokken partijen, waaronder ontwikkelaar Provast en eindbelegger CBRE zijn zich als eerstelijns belanghebbenden ten volle bewust van het belang van veiligheid in alle opzichten en in alle fasen van de ontwikkeling en realisatie.

9.2.4 Provincie Zuid Holland

- De provincie Zuid Holland stelt dat in hun ruimtelijk beleid als uitgangspunt heeft dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen plaatsvinden binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. RCD is aansluitend aan het bestaande winkelconcentratiegebied van het centrum van Rotterdam. Binnen het centrum van Rotterdam kunnen alle detailhandelsbranches worden toegelaten en is er in principe ruimte voor dynamiek en innovatie. Het is op basis van het plan en de toelichting niet duidelijk hoeveel nieuwe (planologische) detailhandel er met dit plan mogelijk wordt gemaakt. De provincie vraagt hierover helderheid te verschaffen. Voor zover de toevoeging aan detailhandel een omvang heeft

van meer dan 4.000 m² bruto vloeroppervlak, dient ook een advies van de Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland aangevraagd te worden.

Reactie:

In paragraaf 4.1.2 Detailhandel is nader ingegaan hoeveel detailhandel er fysiek in het bestemmingsplangebied aanwezig is en hoeveel vierkante meter er planologisch wordt toegevoegd. De totale toevoeging is minder dan 4000m², een advies van de Adviescommissie detailhandel is niet noodzakelijk.

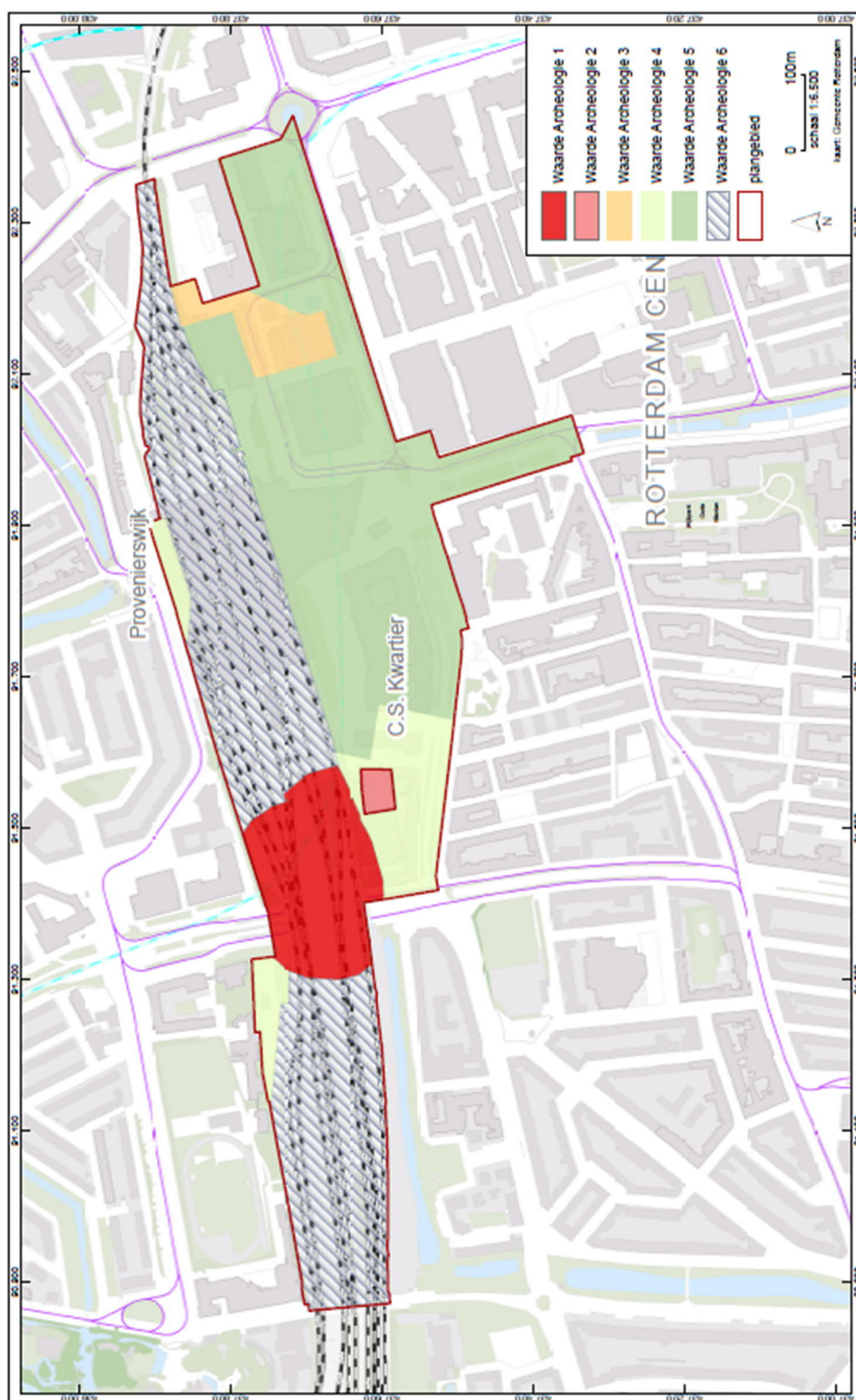
- De provincie Zuid Holland vraagt om een extra verduidelijking van de stijging van het groepsrisico met in acht name dat het dit plan een onderdeel is van een groter geheel, dat ook de ontwikkeling van het Schiekadeblok en Pompenburg omvat, wat uiteindelijk zal gaan resulteren in een overschrijding van ruim 3 maal de oriëntatiewaarde. Omdat in dit grotere geheel van ruimtelijke ontwikkelingen het provinciaal belang groepsrisico in het geding is, is het van belang om ook in dit plan te sturen op een maximale inspanning van het bevoegd gezag (de gemeenteraad) om het groepsrisico te beheersen.

Reactie:

In paragraaf 6.8.3 Verantwoording groepsrisico is het groepsrisico van dit bestemmingsplan verantwoord.

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologie



Bijlage 2 Hogere Waarden

Invoegen pm

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Rotterdam Central District met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1033CentralDist- 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 Afhaalpunt

Een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte termijn plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten.

1.6 Archeologisch deskundige

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

1.7 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

1.8 Bebouwing

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

1.9 Bebouwingspercentage

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

1.10 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond

Het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" dat als bijlage regels van dit plan of een herziening of wijziging van dit beleidskader.

1.11 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.

1.12 Beperkt kwetsbare objecten

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

- 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.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bouwaanduidingen

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

1.16 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.

1.17 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.18 Bouwlaag

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

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

1.19 Bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 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.

1.22 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.

1.23 Bijgebouw

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

1.24 Cultuur en ontspanning

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

1.25 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.

1.26 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, ondergeschikt 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.

1.27 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, (waaronder ook een afhaalpunt) 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.

1.28 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 m².

1.29 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.

1.30 Gebouw

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

1.31 Gebruiksoppervlakte

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

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

1.32 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;
- horeca-inrichting (inclusief terras) niet meer bedraagt dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

1.33 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 geluidgevoelig kan worden beschouwd.

1.34 GGD

Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond.

1.35 Hoofdgebouw

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

1.36 Hoog-risico biologisch laboratorium

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

1.37 Horeca

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

1.38 Hotel

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

1.39 Kap

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

1.40 Kantoren

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

1.41 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.42 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.

1.43 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.

1.44 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.45 Milieudeskundige

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

1.46 NAP

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

1.47 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.

1.48 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

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

1.49 Openbare nutsvoorzieningen

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

1.50 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.

1.51 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.

1.52 Recreatieve voorzieningen

Voorzieningen op het gebied van recreatie en sport.

1.53 Straatmeubilair

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

1.54 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.55 Verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.)

Het verhuurbaar vloeroppervlak is de verhuurbare gebruikruimte.

1.56 VRR

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bedrijven;
- b. opslag van materialen ten behoeve van het spoor;
- c. sportvelden;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, voorzieningen voor openbaar nut, groen, ontsluitingswegen en -paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen;
- b. voorzieningen ten behoeve van de sportvelden, zoals kleedruimte, materialenhok, met een afmeting van 10 bij 10 meter en een maximale hoogte van 4 meter;
- c. bedrijfsbebouwing, met oppervlakte van maximaal 1000 m² en een hoogte van maximaal 10 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3 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 4 Gemengd - 1

Voor het Groot Handelsgebouw wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld

- 4.1 Bestemmingsomschrijving**
- 4.2 Bouwregels**
- 4.3 Specifieke gebruiksregels**
- 4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. woningen;
- c. horeca, uitsluitend op de begane grond, 1e en 7e verdieping en op het dakterras van de 7e verdieping;
- d. recreatieve voorzieningen, uitsluitend op de begane grond en 1e verdieping;
- e. niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond en 1e verdieping;
- f. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond en 1e verdieping;
- g. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en 1e verdieping;
- h. vergader- en bijeenkomstfaciliteiten;
- i. distributieruimten en opslag voor station;
- j. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, fietsparkeervoorzieningen, serviceruimtes, ontluchtings/ afvoerinstallaties, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bebouwingsnormen

- a. Het gebouw mag niet hoger worden dan met de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
- b. Het gebouw dient tot 30 meter hoog vanaf het maaiveld te voldoen aan artikel 2.4 tot en met 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012;
- c. Voor het gebouw is boven maaiveld een vloeroppervlakte toegestaan van maximaal 44.500 m² b.v.o.;
- d. Minimaal één uitgang van het gebouw dient van het spoor af gerealiseerd te worden.

5.2.3 Trillingshinder spoorverkeer

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Kantoren

Voor kantoren is een gezamenlijk b.v.o. toegestaan van maximaal 15.000 m².

5.3.2 Woningen

- a. In totaal zijn maximaal 320 woningen toegestaan;
- b. Aan de zijde van het treinspoor zijn geen woningen toegestaan vanaf het maaiveld tot 30 meter hoogte;
- c. De woningen dienen een Gebruiksoppervlakte te hebben van minimaal 40m²;
- d. Maximaal 20% van de woningen mag een Gebruiksoppervlakte hebben kleiner dan 50m².

5.3.3 Werken aan huis

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

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

- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in '5.3.3' terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. vergaderfaciliteiten;
- c. hotel;
- d. recreatieve voorzieningen, uitsluitend tot en met de vijfde verdieping;
- e. dienstverlening, uitsluitend tot en met de vijfde verdieping;
- f. niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend tot en met de vijfde verdieping;
- g. horeca, uitsluitend tot en met de vijfde verdieping en op het dakterras van de derde /vierde verdieping;
- h. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- i. showrooms, uitsluitend op de begane grond;
- j. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'tunnel' tevens voor een tunnel ten behoeve van de metro;
- k. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, ontluuchtings/ afvoerinstallaties, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Bebouwingsnormen

- a. Gebouwen mogen niet hoger worden dan met de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
- b. Op de derde/vierde verdieping is een dakterras toegestaan ten behoeve van de horeca;
- c. In uitzondering van bepaalde onder a is een uitbreiding toegestaan van maximaal 25.000 m² b.v.o. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij een hoogte is toegestaan van maximaal 150 meter. Voor het gedeelte tussen de onderbouw tot 70 meter mag de diagonaal maximaal 56 meter zijn. Voor het gedeelte van 70 meter tot de maximum bouwhoogte mag de diagonaal maximaal 42 meter zijn. De diagonaal wordt berekend over de verst van elkaar liggende hoeken. Balkons, die ingesloten zijn door ten minste drie geveldelen worden meegerekend.

6.2.3 Trillingshinder spoorverkeer

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer

6.2.4 Overkraging

Terplaatse van op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overkraging' is een overkraging van minimaal 4,5 meter verplicht.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Hotel

Voor hotel is een b.v.o. toegestaan van 12.500 m².

6.3.2 Detailhandel

Voor detailhandel is maximaal 1500 m² b.v.o. toegestaan, met maximaal 350 m² b.v.o. per vestiging, met uitzondering van één vestiging aan de zijde van het Weena waarvoor een b.v.o. van 1150 m² is toegestaan.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. bedrijven;
- c. vergaderfaciliteiten;
- d. recreatieve voorzieningen, uitsluitend tot en met de eerste verdieping;
- e. horeca, uitsluitend op de begane grond;
- f. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- g. niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, ontluuchtings/ afvoerinstallaties, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger worden dan met de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Bedrijven

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

7.3.2 Biologisch laboratorium

Ten aanzien van het bepaalde in lid 7.3.1 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3.2. 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'.

Artikel 8 Gemengd - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. kantoren;
- c. vergaderfaciliteiten;
- d. recreatieve voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- e. horeca, uitsluitend op de begane grond;
- f. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- g. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- h. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend aan de zijde van de Delftsestraat;
- i. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'tunnel' tevens voor een tunnel ten behoeve van de metro;
- j. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, ontluuchtings/ afvoerinstallaties, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 5' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Bebouwingsnormen

- a. Gebouwen mogen niet hoger worden dan met de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
- b. In uitzondering van bepaalde onder a is een uitbreiding toegestaan van maximaal 50.000 m² b.v.o., ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij een hoogte is toegestaan van maximaal 150 meter in de vorm van een toren. Voor het gedeelte tussen de onderbouw (40 meter) tot 70 meter, mag de diagonaal van de toren maximaal 56 meter zijn. Voor het gedeelte van 70 meter tot de maximum bouwhoogte mag de diagonaal maximaal 42 meter zijn. De diagonaal wordt berekend over de verst van elkaar liggende hoeken. Balkons, die ingesloten zijn door ten minste drie geveldelen worden meegerekend.

8.2.3 Trillingshinder spoorverkeer

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer.

8.2.4 Overkraging

Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overkraging' is een overkraging van minimaal 4,5 meter verplicht aan de zijde van het Weena, en van minimaal 3 meter aan de zijde van de Poortstraat.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van onderwijsvoorzieningen, waarbij basisonderwijs is uitgesloten.

8.3.2 Woningen

- a. Nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan indien deze beschikken over minimaal één Geluidluwe gevel;
- b. Aan de zijde van het Delftseplein zijn geen woningen toegestaan tenzij met een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat er geen overschrijding van de maximaal toegestane geluidbelasting is.
- c. De woningen dienen een Gebruiksoppervlakte te hebben van minimaal 40m²;
- d. Maximaal 20% van de woningen mag een Gebruiksoppervlakte hebben kleiner dan 50m².

8.3.3 Werken aan huis

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.

8.3.4 Detailhandel

Voor detailhandel mag is een b.v.o.toegestaan van 500 m², met maximaal 350 m² b.v.o. per vestiging.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.2 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 8.3.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 9 Gemengd - 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, uitsluitend tot en met de dertiende verdieping;
- b. woningen, uitsluitend vanaf de veertiende verdieping;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, parkeervoorzieningen, bergingen, fietsenstalling, ontluuchtings/ afvoerinstallaties, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 6' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

9.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger worden dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;

9.2.3 Overkraging

Ter plaatse van op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overkraging' is een overkraging van minimaal 4,5 meter verplicht.

9.3 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.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3 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 10 Gemengd - 7

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. hotel;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. horeca, uitsluitend op de begane grond;
- e. recreatieve voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- f. detailhandel uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- g. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'tunnel' voor een tunnel ten behoeve van de metro;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, ontluchtings/ afvoerinstallaties, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 7' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

10.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger worden dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven.

10.2.3 Trillingshinder spoorverkeer

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer

10.2.4 Overkraging

Ter plaatse van op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overkraging' is een overkraging van minimaal 4,5 meter verplicht.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Detailhandel

Voor detailhandel is een b.v.o.toegestaan van maximaal 490 m², met maximaal 350 m² b.v.o. per vestiging.

Artikel 11 Gemengd - 8

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca;
- b. ingang parkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 8' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

11.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger worden dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven.

Artikel 12 Gemengd - 9

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. dienstverlening;
- c. kiosk;
- d. toiletgebouw;
- e. toegang voor fietsparkeren,
- f. inrit voor bevoorrading;
- g. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming;
- h. verblijfsgebied;
- i. distributieruimten en opslag voor station;
- j. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals ontluichtings/ afvoerinstallaties, ontsluitingsweg, voorzieningen voor openbaar nut.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 9' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

12.2.2 Bebouwingsnormen

- a. Bouwwerken mogen niet hoger worden dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' is een luifel toegestaan ten behoeve van de bebouwing van 'Gemengd - 2';

12.2.3 Kiosk

Voor het kiosk is een b.v.o. toegestaan van maximaal 32 m².

12.2.4 Terrassen

- a. Terrasafscheidings zijn toegestaan tot een maximum hoogte van 1,50 meter, waarbij voldaan moet worden aan de op dat moment van toepassing zijnde door B&W vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen;
- b. In uitzondering van bepaalde onder a is een terrasafscheiding toegestaan met een maximum hoogte van 3 meter op de grens tussen Gemengd-9 en Verkeer-Spoorverkeer.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Toegestane bedrijven

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

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.3.1 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 13 Groen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'parkeergarage' tevens voor een ondergrondse parkeergarage;
- c. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'tunnel' tevens voor een tunnel ten behoeve van de metro;
- d. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- e. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

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

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren;
- c. bedrijven;
- d. vergaderfaciliteiten;
- e. terplaatse van op verbeelding aangegeven aanduiding 'luchtbrug' is een luchtbrug toegestaan;
- f. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger worden dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van onderwijsvoorzieningen, waarbij basisonderwijs is uitgesloten.

14.3.2 Toegestane bedrijven

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

14.3.3 Biologisch laboratorium

Ten aanzien van het bepaalde in lid 14.3.2 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.3.2 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;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.3.3. 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'.

Artikel 15 Verkeer - Openbaar vervoerstation

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Openbaar vervoerstation' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een openbaar vervoersstation;
- b. stationsvoorzieningen;
- c. detailhandel;
- d. horeca;
- e. kantoor;
- f. dienstverlening;
- g. vergaderfaciliteiten;
- h. logistieke- en facilitaire voorzieningen;
- i. voorzieningen voor providers;
- j. schoonmaakruimtes;
- k. ter plaatse van op verbeelding aangegeven functieaanduiding 'railverkeer' zijn de gronden tevens
- l. bestemd voor 'Verkeer - Spoorverkeer';
- m. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'tunnel' voor een tunnel ten behoeve van de metro;
- n. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals verkeer- en verblijfsruimten, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, fiets/voetgangerstunnels, voorzieningen voor openbaar nut, zonnepanelen, geluidsschermen, onderhoudsvoorzieningen (oa glaswasinstallatie), voorzieningen voor afvalopslag en afvoer van afval, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Openbaar vervoerstation' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

15.2.2 Bebouwingsnormen

- a. Het stationsgebouw mag niet hoger worden dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
- b. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd' (hal van het station) is bebouwing uitsluitend toegestaan ten behoeve van het openbaar vervoersstation en de stationsvoorzieningen (met bijbehorende voorzieningen zoals genoemd onder lid 1m), alsmede ten behoeve van de functies horeca, detailhandel en dienstverlening, met een gezamenlijk b.v.o. van maximaal 950 m².

Artikel 16 Verkeer - Parkeergarage

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een parkeergarage (al dan niet ondergronds);
- b. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De parkeergarage bij de 'Schaatsbaan' mag niet meer dan 4 lagen omvatten;
- b. De parkeergarage bij 'Central Post' mag niet meer dan 2 lagen omvatten.

Artikel 17 Verkeer - Spoorverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer, met de bijbehorende voorzieningen, alsmede groen, water, tunnels, ontsluitingswegen en -paden e.d;
- b. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'tunnel' voor een tunnel ten behoeve van de metro, of wegverkeer;

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

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

- a. de in lid 17.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer en metroverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, zonnepanelen, geluids- en windwerende voorzieningen, voorzieningen voor warmte- en koudeopslag, voorzieningen voor afvalopslag en afvoer van afval, voorzieningen voor providers, onderhoudsvoorzieningen e.d.

17.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 10 meter.

Artikel 18 Verkeer - Verblijfsgebied

18.1 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. voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer;
- d. voorzieningen ten behoeve van het metroverkeer;
- e. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'parkeergarage' tevens voor een ondergrondse parkeergarage;
- f. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'tunnel' voor een tunnel ten behoeve van de metro;
- g. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overkraging' tevens voor een overkraging ten behoeve van het openbaar vervoersstation;
- h. ondergrondse fietsenstalling, met bijbehorende reparatiewerkplaats en ondergeschikte detailhandel;
- i. ter plaatse van op verbeelding aangegeven bouwvlakken tevens voor ingang fietsenstalling (Stationsplein) en ingang parkeergarage (Kruisplein);
- j. geluids- en windwerende voorzieningen;
- k. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming;
- l. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- m. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, voorzieningen voor warmte- en koudeopslag, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, afscheidingen ten behoeve van de parkeergarages, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. voorzieningen ten behoeve van het bus/tram station;
- c. voorzieningen ten behoeve van het metroverkeer;
- d. voorzieningen ten behoeve van de ondergrondse fietsenstalling;
- e. voorzieningen ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage;
- f. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 18.1 onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- g. in uitzondering op het gestelde in lid 18.2.1 onder f. zijn uitstekende delen toegestaan tot 2,5 meter uit de gevel grenzend aan de bestemming Gemengd - 2.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

Artikel 19 Verkeer - Wegverkeer

19.1 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. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- d. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'tunnel' voor een tunnel ten behoeve van het wegverkeer danwel metro;
- e. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'parkeergarage' tevens voor een ondergrondse parkeergarage;
- f. ter plaatse van op verbeelding aangegeven aanduiding 'luchtbrug' is een luchtbrug/oprijlaan toegestaan, met daaronder, aan de zijde van de Schaatsbaan, een fietsenstalling;
- g. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming;
- h. geluidswerende voorzieningen;
- i. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.
- j. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, voorzieningen voor warmte- en koudeopslag, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³, 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. voorzieningen ten behoeve van de tunnel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' voor een balkon ten behoeve van een terras van de aangrenzende horecabestemming in 'Gemengd - 1';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' voor een luifel ten behoeve van de bebouwing van 'Gemengd - 2';
- e. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

19.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

Artikel 20 Wonen - 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, vanaf de tweede verdieping, m.u.v. Weenapad 13, 15, 17, 19, 21 en 23, waar woningen ook op de begane grond zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'hotel' zijn woningen vanaf de vierde verdieping toegestaan;
- c. hotel, terplaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'hotel', uitsluitend op de begane grond en de eerste, tweede en derde verdieping;
- d. niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- e. bedrijven, uitsluitend op de begane grond en in de kelder;
- f. horeca, uitsluitend op de begane grond;
- g. recreatieve voorzieningen, uitsluitend op de begane grond en in de kelder;
- h. kantoren, uitsluitend op de eerste verdieping aan de Weena zijde;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functie, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

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

20.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger worden dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

20.3.2 Werken aan huis

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.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.3.1 en 20.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 21 Wonen - 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functie, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

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

21.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger worden dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;

21.3 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.

21.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.3 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 22 Wonen - 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, op de eerste verdieping en hoger;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- c. recreatieve voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- f. een hotel: uitsluitend op de 1e verdieping en toegang tot hotel op de begane grond;
- g. horeca;
- h. kantoren, uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, voorzieningen voor openbaar nut, verblijfsgebied, groen, ontsluitingswegen en -paden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

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

22.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger worden dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven.

22.2.3 Overkraging

Terplaatse van op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'overkraging' is een overkraging van minimaal 3 meter verplicht.

22.3 Specifieke gebruiksregels

22.3.1 Werken aan huis

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.

22.3.2 Horeca

Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond, aan de zijde van het Weena, met maximaal 1 horecavestiging van 300 m² b.v.o..

22.3.3 Detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is maximaal 455 m² b.v.o detailhandel toegestaan, met maximaal 350 m² b.v.o. per vestiging.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 23 Leiding - Water

23.1 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 belemmeringenstroken.

23.2 Bouwregels

23.2.1 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.

23.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 23.2.1 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.

23.2.3 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 m³ en niet hoger dan 3 meter

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 23.2.1 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.

23.3.2 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.

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

23.4.1 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.

23.4.2 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 informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

23.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 23.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren daarvan.

23.4.4 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 24 Waarde - Archeologie 1

24.1 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.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 24.3.1.

24.2.2 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.

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

24.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 24.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 5 meter beneden NAP.

24.3.2 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.

24.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

24.3.4 Vergunning

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

24.3.5 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 25 Waarde - Archeologie 2

25.1 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.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 25.3.1.

25.2.2 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.

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

25.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 25.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld.

25.3.2 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.

25.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

25.3.4 Vergunning

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

25.3.5 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 26 Waarde - Archeologie 3

26.1 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.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 26.3.1.

26.2.2 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.

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

26.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 26.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2 meter beneden maaiveld.

26.3.2 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.

26.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

26.3.4 Vergunning

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

26.3.5 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 27 Waarde - Archeologie 4

27.1 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.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 27.3.1.

27.2.2 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.

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

27.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 27.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

27.3.2 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.

27.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

27.3.4 Vergunning

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

27.3.5 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 28 Waarde - Archeologie 5

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 28.3.1 .

28.2.2 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.

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

28.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 28.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

28.3.2 Het vergunningsvereiste 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.

28.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

28.3.4 Vergunning

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

28.3.5 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 29 Waarde - Archeologie 6

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 29.3.1.

29.2.2 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.

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

29.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 29.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

29.3.2 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.

29.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

29.3.4 Vergunning

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

29.3.5 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.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 30 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 31 Algemene bouwregels

31.1 Afdekking van gebouwen

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

31.2 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.

31.3 Letaliteitscontour

31.3.1 Ventilatiesysteem

Voor 'Beperkt kwetsbare objecten' en 'Kwetsbare objecten', liggend binnen 120 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf, is het bouwen of aanbrengen van veranderingen van niet ondergeschikte aard slechts toegestaan, voor zover deze objecten zijn voorzien van:

1. een adequaat functionerend centraal afsluitbaar ventilatiesysteem en
2. lekwerende voorzieningen bij raam- en deuropeningen of
3. indien niet aan 1 en 2 wordt voldaan, een tijdelijke vluchtruimte, waaronder wordt begrepen een in of direct naast het object gelegen afsluitbare ruimte van voldoende omvang om het maximaal aantal personen dat in het object aanwezig is gedurende een calamiteit voor een periode van minimaal 2 uur een adequate verblijfplaats te bieden, welke ruimte gas- en luchtdicht is of op korte termijn op overdruk kan worden gebracht en gehouden.

31.3.2 Bouwbesluit

Voor zover de in dit artikel onder 31.3.1 opgenomen maatregelen of daarmee gelijk te stellen maatregelen tevens vereist zijn op grond van het Bouwbesluit, prevaleert in geval van strijdigheid het bepaalde in het Bouwbesluit.

31.3.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.3.1 indien op andere wijze een vergelijkbaar veiligheidsniveau kan worden gerealiseerd. Alvorens vergunning te verlenen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de milieudeskundige en de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

31.4 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.

31.5 Maximum bouwhoogte

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

31.6 Overkraging

Ter plaatse van de aanduiding 'Overkraging' moet een overkraging worden gebouwd of behouden.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 vrijwaringszone - spoor

32.1.1 Bouwregels

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

32.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.1.1 voor het bouwen overeenkomstig de in de vrijwaringszone gelegde bestemming(en) voor andere functies, mits het belang van het metro-/sneltram- en treinverkeer niet wordt geschaad.

32.1.3 Advies

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

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

33.1 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, reclameuitingen e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt en voor vlaggenmasten niet meer dan 8 meter, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 34 Overige regels

34.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 Overgangsrecht bouwwerken

35.1.1 *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.

35.1.2 *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%.

35.1.3 *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.

35.2 Overgangsrecht gebruik

35.2.1 *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.

35.2.2 *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.

35.2.3 *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.

35.2.4 *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 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Rotterdam Central District

Bijlagen

Bijlage 1 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria

Bijlage 2 Toelichting lijst bedrijfsactiviteiten

Toelichting

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2009". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie.

Bijlage 3 bedrijvenlijst categorie 1 t/m 2