

Lidl-supermarkt Teldersweg 76, Schiebroek

Concept Ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:

datum:

2 mei 2022

10Stadsontwikkeling
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 Gekozen planopzet	5
1.3 Ligging en begrenzing	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	21
3.1 Huidige situatie	21
3.2 Archeologie	21
3.3 Cultuurhistorie	24
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Opzet van het plan	25
4.3 Ontwikkelingen	27
4.4 Juridische planbeschrijving	30
Hoofdstuk 5 Water	32
5.1 Beleidskader	32
5.2 Huidige watersysteem	33
5.3 De wateropgave	35
5.4 Conclusie	35
Hoofdstuk 6 Milieu	36
6.1 Inleiding	36
6.2 Milieu effectrapportage	36
6.3 Milieuzonering	37
6.4 Geluid	39
6.5 Luchtkwaliteit	40
6.6 Bodem	42
6.7 Externe veiligheid	43
6.8 Natuur	48
Hoofdstuk 7 Handhaving	52

Hoofdstuk 8	Financiële uitvoerbaarheid	53
8.1	Financieel economische uitvoerbaarheid	53
8.2	Kostenverhaal	53
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
9.1	Participatie	54
9.2	Vooroverleg	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Lidl is voornemens om in Schiebroek, Rotterdam de bestaande Lidl aan de Teldersweg 76 te slopen en onder te brengen in een nieuw pand. Door de geringe grootte sluit de huidige opzet van deze supermarkt niet meer aan bij de eisen van deze tijd, waarin grotere winkelformules gewenst zijn. Lidl heeft de ambitie de bestaande, gedateerde supermarkt te slopen en hiervoor een nieuwe, grotere supermarkt terug te bouwen, in combinatie met woningen en een parkeergarage.

Ten behoeve van de gewenste uitbreiding en nieuwbouw wordt het huidige pand van Lidl gesloopt en wordt het perceel richting westzijde uitgebreid, de voormalige bebouwing hier is reeds gesloopt. De nieuwe supermarkt krijgt een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 1.926 m². Naast de nieuw te bouwen supermarkt omvat het plan de ontwikkeling van maximaal 30 appartementen en de herinrichting van het omliggende openbare terrein, om de aantrekkelijkheid van het winkelplein te vergroten. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal er van het planologische regime afgeweken moeten worden middels een bestemmingsplanherziening.

1.2 Gekozen planopzet

Voor de uitbreiding van de supermarkt en de beoogde woningen geldt dat deze niet passen in het vigerende bestemmingsplan 'Schiebroek', zoals dat is vastgesteld op 27 juni 2019 door de gemeente Rotterdam. Derhalve is een (partiële) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarin alle ontwikkelingen worden meegenomen. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het gehele plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het centrum van Schiebroek-Zuid, ten noorden van het centrum van Rotterdam. Het plangebied wordt begrensd door de Teldersweg, Wilgenplaslaan, Van Poeljeweg en het Wiardaplantsoen. Het gedeelte van de Teldersweg tussen Wilgenplaslaan en Van Poeljeweg vormt het centrum van Schiebroek-Zuid, met aan de noordzijde van oudsher een winkelstrip en aan de zuidzijde een combinatie van kerk, twee scholen en een supermarkt.

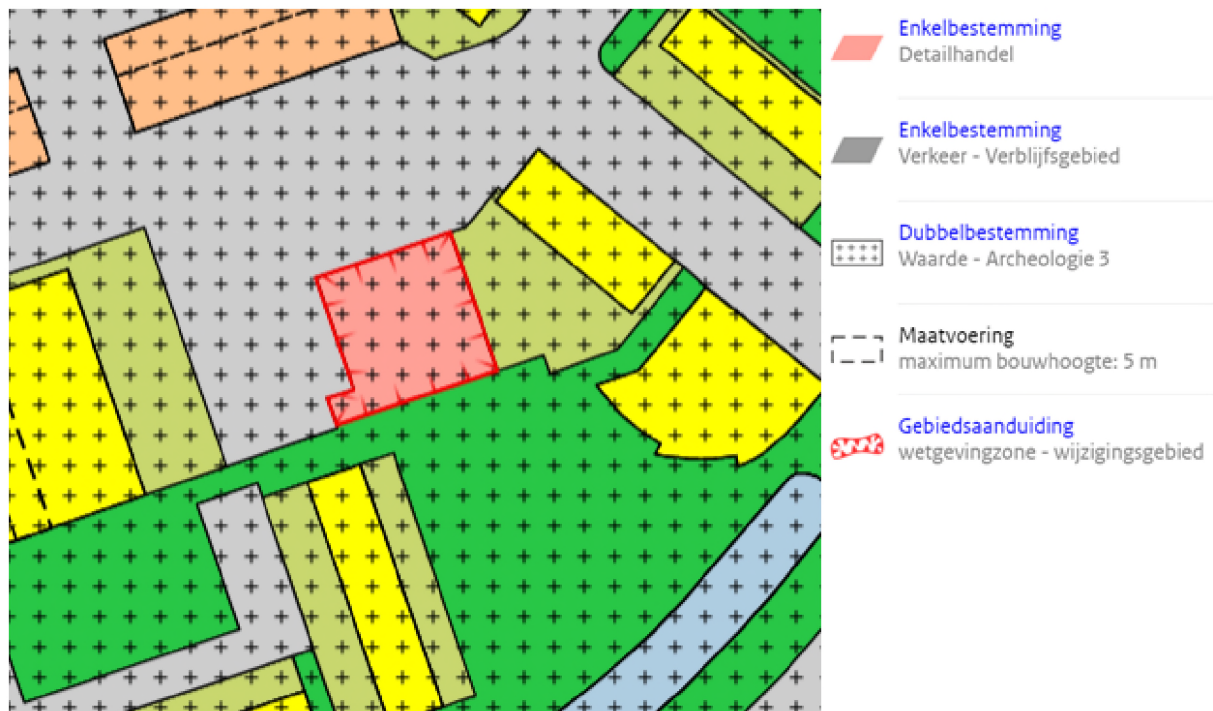
Het plangebied is kadastraal bekend als Schiebroek sectie D, nummer 1278 en (ged.) 1889 en heeft een oppervlakte van circa 3.355 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied (Bron: Google Maps)

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende geldende plannen zijn geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelegen. Bij elk plan is aangegeven wanneer het is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schiebroek', zoals vastgesteld op 27 juni 2019 door de gemeente Rotterdam (zie figuur 1.2). Ter plaatse van de huidige Lidl geldt de bestemming 'Detailhandel' met maatvoering maximum bouwhoogte: 5 meter. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'.

Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied ook de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Tuin-3' en tevens geldt hier de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

Daarnaast gelden voor het gehele plangebied de volgende paraplubestemmingsplannen:

- Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, vastgesteld op 14 december 2017
- Parapluherziening biologische veiligheid, vastgesteld op 14 juni 2018;
- Parapluherziening evenementen, als ontwerp gepubliceerd op 7 april 2021.

De vigerende bestemmingen maken het niet mogelijk de gewenste ontwikkelingen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van de vigerende bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de beleidsvisie "Kiezen voor Karakter, Visie Erfgoed en ruimte" van juni 2011 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. Daarnaast gaat het Rijk duidelijke prioriteiten stellen en aangeven welke cultuurhistorische gebieden en opgaven voor het Rijk van (inter)nationaal belang zijn en waar het Rijk voor zichzelf een rol ziet. De vijf in de visie geschatte prioriteiten zijn:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;

2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Doorwerking plangebied

Net als in de NOVI kenmerkt het Barro zich tot een hoog abstractieniveau en is het beleid van toepassing op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust) of bij specifieke projecten. Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook een grootschalige ontwikkelingen die zijn opgenomen in het Barro. Zoals al in paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

2.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn. ECLI:NL:RVS:2016:1503.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling van 30 woningen en uitbreiding van 710 m² wvo detailhandel betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

- Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming detailhandel. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen, maar ook de beoogde uitbreiding van detailhandel (totaal metrage) op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
- Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om woningen en detailhandel toe te voegen kan onder deze definitie worden geschaard.
- Bij een uitbreiding vanaf 12 woningen en planologische mogelijkheden vanaf 500 m² bvo is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 30 woningen en uitbreiding van 710 m² detailhandel, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

De conclusies van de Laddertoets zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in de bijlagen.

Wonen

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor wordt gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Rotterdam het primaire verzorgingsgebied en de regio Rotterdam het secundaire verzorgingsgebied. De regio is tevens het niveau waarop afspraken worden gemaakt ten aanzien van de woningbehoefte.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 30 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Ingegeven door de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei is er in de gemeente Rotterdam behoefte aan 26.530 extra woningen in de periode 2020-2030. Het afgelopen jaar zijn er in totaal 2.380 woningen aan de voorraad toegevoegd, waardoor er tot 2030 nog behoefte is aan 24.150 woningen in de gemeente Rotterdam. In de regio Rotterdam ligt de behoefte op 40.196 additionele woningen tot 2030.
- De huidige planvoorraad in de gemeente Rotterdam bestaat uit 49.711 plannen, waarvan 14.785 met de status 'hard'. Afgezet tegen de woonbehoefte is er sprake van een restopgave van 9.365 woningen tot 2030. In de regio Rotterdam is de inventarisatie van de plancapaciteit niet up-to-date, waardoor de cijfers van indicatieve aard zijn. Op basis van deze cijfers is sprake van een restopgave van 26.830 woningen tot 2030. Gezien de omvang van de behoefte is het aannemelijk dat er ook regionaal behoefte is aan de realisatie van extra woningen.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 30 appartementen voorziet tevens in een kwalitatieve behoefte:

- Vanwege de omvang van de kwantitatieve behoefte is er in beginsel behoefte aan toevoeging in vrijwel ieder kwalitatief segment.
- Vanwege het stedelijke karakter van Rotterdam en de opbouw van de woningvoorraad (voornamelijk huur), wordt verwacht dat het accent van de behoefte vooral zal liggen op de huurvoorraad. Daarbij ligt de nadruk op huurwoningen in midden en hogere segment. Tegelijkertijd blijft er ook behoefte aan goedkopere huurwoningen (deels als vervangingsopgave).
- Het plangebied behoort tot het (te ontwikkelen) groen-stedelijk woonmilieu. Door de verschuiving van behoeftes willen mensen steeds meer wonen in de wijken rondom het centrum, in de luwte van voorzieningen. Onder andere het groen-stedelijk woonmilieu is daardoor populair. Voor dit woonmilieu geldt dat er op regionaal niveau behoefte is aan toevoeging van zowel appartementen als grondgebonden woningen. De nadruk ligt op toevoeging van huurappartementen en eengezins koopwoningen.

Geen onaanvaardbare effecten

De woningbehoefte in de gemeente en regio Rotterdam is dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarmee wordt verwacht dat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare effecten. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Rotterdam.

Detailhandel

Voor de onderbouwing van de behoefte aan dagelijkse detailhandel in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte aan het initiatief in beeld te kunnen brengen.

Voor dagelijkse boodschappen is de consument in toenemende mate lokaal georiënteerd. Supermarkten hebben dan ook overwegend een verzorgingsfunctie voor de eigen buurt, wijk. Het relevante verzorgingsgebied in het huidige onderzoek is het stadsdeel Hillegersberg-Schiebroek, waar buurtcentrum Teldersweg onderdeel van uitmaakt. Dit gebied is ruimtelijk afgebakend door harde fysieke

barrières, snelweg A20 en provinciale wegen N471 en N209.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde uitbreiding van Lidl voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod indicatief beneden het landelijk vijfjaargemiddelde. Het verschil is aanvaardbaar maar geeft wel een indicatie dat het functioneren onder druk staat. Het negatief functioneren heeft mede te maken met verouderd aanbod, waardoor relatief veel bestedingen afloeien.
- Naar verwachting neemt het functioneren de komende jaren toe door modernisering van het aanbod en doordat de lokale oriëntatie van consumenten toeneemt. Ook de toevloeiing neemt naar verwachting toe als gevolg van een toename van het inwonertal in de directe omgeving.
- Het toekomstige economisch functioneren ligt nog altijd beneden het landelijk gemiddelde, maar neemt indicatief met 2 à 3% toe ten opzichte van de huidige situatie. Verdere modernisering van het aanbod (lees: supermarkten) biedt kansen om de binding verder te verhogen.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde uitbreiding van Lidl geeft nadrukkelijk invulling aan een kwalitatieve behoefte.

- Uitbreiding en modernisering van Lidl draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt en de consumentenverzorging in Hillegersberg-Schiebroek. Het assortiment wordt uitgebreid met meer verse en luxe artikelen en de winkelopzet wordt sterk verbeterd. Het initiatief speelt hiermee nadrukkelijk in op de hedendaagse consumentenbehoefte.
- Lidl wordt een volwaardige en toekomstbestendige supermarkt en kan daarmee de functie blijven vervullen als primaire drager van het boodschappencentrum Teldersweg. Andere winkels en voorzieningen profiteren van de trekkracht van Lidl. Uitbreiding van Lidl draagt daarmee niet alleen bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt, maar ook van het centrumgebied als geheel.
- De toekomstbestendigheid van Teldersweg is van belang omdat het centrumgebied waardevol is als boodschappenlocatie, maar ook als centraal voorzieningencluster, ontmoetingsplek en in het verlengde daarvan de leefbaarheid voor de wijk.
- In de huidige vorm is de kans groot dat Lidl op termijn zal verdwijnen. Zonder supermarkt als voornaamste trekker zal het centrumgebied stevig onder druk komen te staan en ligt verloedering op de loer.
- De aanvullende parkeerbehoefte wordt opgelost met een parkeerkelder. Hierdoor neemt de parkeerdruk op straatniveau af en bovendien komt dit ten goede aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte (o.a. minder auto's, meer ruimte voor groen en verblijfskwaliteit).

Geen onaanvaardbare effecten

De beoogde uitbreiding van Lidl heeft naar verwachting geen onaanvaardbare effecten voor de bestaande structuur. De kans op leegstand is naar verwachting beperkt.

- Het is niet de verwachting dat bestaand winkelaanbod zal verdwijnen als gevolg van het initiatief. Op basis van de distributieve benadering blijkt dat het economisch functioneren nagenoeg gelijk zal blijven of zelfs beperkt toeneemt als gevolg van een hogere binding en toevloeiing. Voor dagelijkse winkels in Hillegersberg-Schiebroek blijft voldoende omzet te behalen om gezond te functioneren. Bovendien blijft er ook ruimte om andere winkelgebieden in het verzorgingsgebied te versterken.

Het omzeteffect voor supermarkten en overige dagelijks aanbod is naar verwachting beperkt.

- Supermarkten concurreren vooral met andere supermarkten. Het betreft in dit geval uitbreiding van een bestaande supermarkt met een bestaand klantenbestand. De concurrentieverhoudingen tussen bestaande supermarkten zullen hierdoor niet drastisch wijzigen. Daarbij is de uitbreiding tevens nodig om de winkelbeleving te verbeteren (bredere gangpaden, etc.). De extra winkelmeters zullen niet één-op-één resulteren in een hogere omzet van Lidl.
- Bovendien bedient Lidl als soft discounter deels een andere marktsegment dan de andere supermarkten in Hillegersberg-Schiebroek (full service en hard discount).
- Het is niet de verwachting dat bestaande (vers)speciaalzaken verdwijnen. Supermarkten

concurreren in de eerste plaats met andere supermarkten en bovendien functioneren de (vers)speciaalzaken nu ook al in de aanwezigheid van Lidl.

- Het is ook niet de verwachting dat supermarkten buiten Hillegersberg-Schiebroek zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief. Eventueel omzetteffect zal zich spreiden over een groot aantal supermarkten en per supermarkt beperkt zijn. Bovendien neemt in grote delen van Rotterdam het draagvlak de komende jaren toe.

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Het plangebied wordt daarnaast omringd door andere stedelijke functies, waaronder 'Wonen' en 'Gemengd-2'.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Algemeen

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

2.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019)

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

Voor het versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie en voor zorgvuldig ruimtegebruik is de concentratie en clustering van detailhandel in de centra van steden en wijken een kempunt.

Het provinciaal beleid maakt een grove beleidsmatige driedeling in soorten winkelgebieden: te versterken centra, de te optimaliseren centra en de overige centra.

De overige centra vervullen een lokale functie, zijn belangrijk voor de bereikbaarheid van het dagelijks aanbod en hebben een meerwaarde voor de leefbaarheid van de kleine kernen, wijken en buurten. Het toekomstperspectief is divers: sommige centra functioneren goed, andere centra komen in aanmerking voor een facelift, herprofilering, (gedeeltelijke) transformatie of samenvoeging. Voor deze categorie centra kan eventuele beperkte groei van het winkelloppervlak aan de orde zijn om de dynamiek in de dagelijkse sector te faciliteren. Leefbaarheid in en van kleine kernen hangt in veel gevallen samen met de beschikbaarheid en bereikbaarheid van dagelijks winkelaanbod. In deze sector zien we een tendens naar schaalvergroting van supermarkten.

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwe detailhandel primair binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie moet worden gerealiseerd. Voor (ontwerp)bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel groter dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak binnen de centra mogelijk maken, moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. Met het oog hierop is advies nodig van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Voor de beoogde nieuwbouw en uitbreiding is afstemming niet van toepassing, aangezien de ontwikkeling geen nieuwe detailhandel groter dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak mogelijk maakt, het betreft uitbreiding en nieuwbouw voor reeds bestaande detailhandel.

Doorwerking plangebied

De beoogde modernisering en uitbreiding van Lidl zorgt voor een structuurverbetering van het winkelcentrum in Schiebroek-Zuid. Zo versterkt de consumentenverzorging (kwalitatief beter aanbod) en tevens worden het nieuwe winkelplein en de parkeergelegenheden heringericht. Algehele ontwikkeling zorgt voor een opwaardering van het winkelgebied en de openbare verblijfsruimte. De revitalisering van de winkelstrip aan de Teldersweg vormt de opmaat naar grootschalige vernieuwing van Schiebroek-Zuid. De winkelstrip - als nieuw hart van de wijk - moet kwaliteit krijgen en uitstralen. Dat is mede van belang omdat het de eerste ontwikkeling is in een reeks van ontwikkelingen om Schiebroek-Zuid te vernieuwen. Voor de toekomst wordt beoogd het bestaande buurtcentrum te behouden en te versterken door het faciliteren van een grotere supermarkt, het toevoegen van woningen en het verhogen van de verblijfskwaliteit van de buitenruimte.

Zuid-Holland wil de woningbouw versnellen, met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit. Als verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

De ontwikkeling levert bovendien een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving door het transformeren van een bestaande locatie naar bebouwing die beter aansluit op de omgeving en aansluit op de woonvraag van Rotterdam. Daarnaast is de onderhavige ontwikkeling met woningen en detailhandel in deze toelichting onderbouwd via de ladder duurzame verstedelijking. Hiermee is aangetoond dat het initiatief past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Rotterdam

Op 2 december 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam de Omgevingsvisie Rotterdam vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft de titel 'De Veranderstad. - Werken aan een stad voor iedereen.' gekregen. De omgevingsvisie is de integrale visie op de fysieke leefomgeving. Met fysieke leefomgeving wordt alles bedoeld dat nodig is om in Rotterdam

Het omvat alle elementen die de ruimte bepalen zoals: bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed. De ontwikkeling van de fysieke leefomgeving hangt sterk samen met de sociale leefomgeving en het economische domein. Daarom zijn ruimtelijke aspecten op het gebied van maatschappelijke ontwikkeling, milieu en economie ook onderdeel van deze visie. De omgevingsvisie beschrijft integrale, allesomvattende opgaven en keuzes voor Rotterdam. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

De gemeente Rotterdam maakt in haar omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes, te weten:

- I. Rotterdam zet in op prettig leven in de delta;
- II. Rotterdam gaat verstedelijken en verbinden;
- III. Rotterdam zet in op vitale wijken;
- IV. Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie;
- V. Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen

Om tot een integrale blik te komen, wordt gewerkt met vijf langetermijndoelen die gezamenlijk richting geven aan de toekomst van de fysieke leefomgeving. Dit worden perspectieven genoemd. Ze vormen het kompas waarmee de koers van de gemeente bepaald wordt. Niet elk van de perspectieven kan altijd in even grote mate worden nagestreefd. Alle ontwikkelingen worden echter wel door de brillen van deze vijf perspectieven bekeken. Concreet gezien gaat het hierbij om de volgende perspectieven:

1. compacte stad;
2. inclusieve stad;
3. duurzame stad;
4. gezonde stad;
5. productieve stad.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan wordt bijgedragen aan de vitaliteit van de omgeving van het plangebied. Door het realiseren van een nieuwe winkel met appartementen wordt een positieve bijdrage geleverd aan het creëren van een prettigere leefomgeving. Ook zorgt het realiseren van de nieuwbouw voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls, mede aangezien oude, gedateerde bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt aangesloten bij de langetermijndoelen tot het creëren van een compacte, inclusieve, duurzame en productieve stad. Hiermee wordt bijgedragen aan het bereiken van de beleidsdoelstelling als neergelegd in de gemeentelijke omgevingsvisie. Geconcludeerd kan daarom worden dat de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders van de Omgevingsvisie Rotterdam.

2.3.2 Detailhandelsnota Rotterdam 2017

In juni 2017 is de Detailhandelsnota Rotterdam 2017 vastgesteld. De detailhandelsnota beschrijft hoe gemeente Rotterdam de toekomst ziet van winkels in de stad. De gemeente gebruikt deze nota als richtlijn bij beslissingen over detailhandel.

In de toekomst neemt het aantal winkels in Rotterdam af. Dit komt bijvoorbeeld doordat mensen steeds vaker online kopen. Bepaalde winkelgebieden zijn zo aantrekkelijk voor het winkelend publiek dat daar altijd wel winkels zullen blijven. In andere gebieden zullen op den duur winkels verdwijnen. In de detailhandelsnota staat waar winkels nog succesvol kunnen blijven en waar een andere ontwikkeling logischer lijkt.

Het verschil in toekomstperspectief voor detailhandel in verschillende gebieden betekent dat de gemeente ook op verschillende manieren met deze gebieden omgaat. In gebieden waar succesvolle winkels lijken te blijven, stimuleert en ondersteunt de gemeente vooral plannen om het winkelgebied te verbeteren. In gebieden waar een ontwikkeling in een andere richting logischer lijkt, zet de gemeente zich in om winkelpanden een andere functie te geven (transformatie).

De gemeente Rotterdam zet in op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat. De focus ligt daarbij op concentratie van detailhandel in (of aansluitend aan) bestaande winkelconcentraties.

- Een belangrijk uitgangspunt is het creëren en behouden van een compleet en aantrekkelijk pakket dagelijkse voorzieningen in de woonomgeving.
- Supermarkten hebben een belangrijke rol als trekker voor boodschappencentra en krijgen daarom een plek in of nabij bestaande centra.

De gemeente wil in principe meewerken aan nieuwe initiatieven onder de volgende voorwaarden:

- Aantonen dat het initiatief meerwaarde heeft voor de lokale en/of regionale detailhandelsstructuur.
- Aantonen dat het een versterking is voor bestaande winkelgebieden en anders aangeven waarom het initiatief niet in- of aangrenzend aan een bestaand winkelgebied wordt gefaciliteerd.
- Aantonen dat er geen (blijvende) negatieve effecten zijn voor de bestaande of beoogde detailhandelsstructuur.

Door middel van gebiedsgerichte uitwerkingen maakt Rotterdam de koers voor winkelconcentraties en ontwikkelingen per gebied inzichtelijk. In de gebiedskoers voor Hillegersberg-Schiebroek is Teldersweg aangeduid als een klein boodschappencentrum met een lokale functie. Deze functie kan worden behouden, indien wordt ingespeeld op gemak voor omwonenden.

Doorwerking plangebied

De positie van de supermarkt Lidl aan de Teldersweg is essentieel voor behoud van de boodschappenfunctie voor de wijk. Momenteel worden de gebiedskoersen geactualiseerd voor de termijn 2021-2024. In de nieuwe gebiedskoers is de uitbreiding van Lidl aangeduid als een van de belangrijkste opgaven. Met dit bestemmingsplan wordt daar uitvoering aan gegeven. De ontwikkelingen zijn in lijn met de Detailhandelsnota Rotterdam 2017.

2.3.3 Woonvisie Wonen in Rotterdam

De woonvisie is een vergezicht op Rotterdam als aantrekkelijke woonstad in 2030. De belangrijkste onderwerpen zijn groei, balans, kwaliteit - nu en in de toekomst - en de basis op orde. In 2030:

- Is er variatie in woningen. De diverse woningtypen passen bij de verscheidenheid van de bewoners en bij het karakter van de verschillende Rotterdamse wijken.
- Zijn de woningen van goede kwaliteit en energiezuinig. Kwaliteit betekent ook dat de woningen aansluiten bij de uiteenlopende woonwensen van Rotterdammers en dat ze flexibel aangepast kunnen worden als de woonwensen in de toekomst wijzigen.
- Is het aantal middeldure en dure woningen toegenomen. Rotterdammers kunnen hierdoor doorgroeien en hoeven niet langer voor een groter huis de stad uit te trekken.

- Is het goed wonen in de stad. Ook voor de oudere Rotterdammer of de Rotterdammer die wat minder te besteden heeft.

In 2019 heeft de gemeenteraad een aanvulling op de Woonvisie vastgesteld: de nota 'Thuis in Rotterdam', Addendum op de Woonvisie. Met het Addendum wil de gemeente het woningaanbod in Rotterdam nog beter laten aansluiten op de behoeften van Rotterdammers.

De gemeente spreekt in de woonvisie de ambitie uit om een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus met een duidelijk profiel en uitgebalanceerd woningbestand te hebben. Het woningbestand dient te bestaan uit kwalitatieve woningen met toekomstwaarde, zowel in energetische zin als door flexibiliteit in de woning en diversiteit in het woningbestand. Daarnaast dient 'de basis op orde' te zijn. Dat betekent dat de kwetsbaren in de maatschappij worden ondersteund in of naar een voor hun passende woonsituatie. Op basis van de voorgenoemde ambities zijn doelen en prioriteiten opgesteld. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande doelen en prioriteiten relevant:

- Stadsbreed is de leidraad voor nieuwbouw: 20% sociaal segment, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment.
- Stadsbreed ligt de focus op het midden en hogere segment.
- De gewenste ontwikkelrichting voor het woonmilieu 'Groenstedelijk' (waartoe de planlocatie behoort) is het op peil houden van de leefbaarheid en het borgen van het woongenot. De wijze waarop dit vorm krijgt, verschilt per wijk. Zo is er voor Schiebroek-Zuid op korte termijn behoefte aan fysieke ingrepen en verbeteringen aan de woningvoorraad.

In de periode 2018-2021 zet de gemeente Rotterdam in op de startbouw van 18.000 nieuwe woningen (4.500 per jaar). Om dit te kunnen realiseren is volgens de gemeente een overmaat nodig van 40% in de plancapaciteit. Hiermee kan planuitval en vertraging opgevangen worden.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling worden onder andere 30 appartementen gerealiseerd. De ontwikkeling sluit aan op de woonvisie, de bouw van appartementen voorziet in de behoefte aan appartementen en toekomstbestendige woningen. De gewenste ontwikkelrichting voor het woonmilieu 'Groenstedelijk' is het op peil houden van de leefbaarheid en het borgen van het woongenot. Aangegeven wordt dat de wijze waarop dit vorm krijgt, per wijk verschillend is. Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe, moderne woningen gerealiseerd. Door de huidige woningdruk en doordat de directe omgeving van de planlocatie bestaat uit ietwat gedateerde bebouwing (jaren '60), mag naar redelijkheid worden aangenomen dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid, de hedendaagse woningkwaliteit en het woongenot in de wijk.

2.3.4 Actieplan middenhuur (2019)

De gemeenteraad heeft in het voorjaar van 2019 het actieplan middenhuur vastgesteld. Rotterdam wil tot 2030 minstens 8.000 nieuwe huurwoningen bouwen voor Rotterdammers met een middeninkomen. Dit moet er mede voor zorgen dat deze groep mensen in de stad blijft wonen.

Om het middensegment te behouden en uit te breiden zijn in het actieplan middenhuur onder andere de volgende concrete acties geformuleerd met betrekking tot nieuwbouw:

- Middenhuur wordt uitgevraagd in projecten;
- De gemeente gaat preventief een verordening middenhuur opstellen. Inhoudelijk bepaalt de verordening de bandbreedte van het middensegment en de (privaatrechtelijke) voorwaarden.
- Bij nieuwbouwplannen in middenhuur wordt er een koppeling gemaakt tussen gbo en aanvangshuur. De gemiddelde oppervlakte van alle huurwoningen in een project moet minimaal een bepaalde oppervlakte zijn. Tegelijkertijd mag de gemiddelde aanvangshuur van alle middenhuurwoningen in een project niet hoger zijn dan een bepaald bedrag;
- Inzet op meer ruimte voor corporaties bij nieuwbouw vrije sector;

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling worden onder andere 30 appartementen gerealiseerd. Wanneer er met het planinitiatief woonproducten in het middensegment gerealiseerd worden is de gemeentelijk eis ten aanzien van middenhuur een aandachtspunt. Op basis van het groenstedelijke woonmilieu mag de gemiddelde aanvangshuur van woningen in dit segment maximaal € 900,- (prijsspeil 1-1-19) bedragen. In de anterieure overeenkomst is een prijs vastgesteld van € 1.060 (prijsspeil 2021). Tevens geldt er een gemiddelde oppervlakte van alle huurwoningen in een project. In de groenstedelijke gebieden is met een gemiddelde oppervlakte van ten minste 70 m² ruimte voor meer differentiatie in het woningaanbod en daarmee voor verschillende doelgroepen, waaronder gezinnen. Met onderhavig plan is er met de gemeente geen gemiddeld oppervlakte van huurwoningen afgestemd. De doelgroep is kleine huishoudens, met ook ruimte voor ouderen en starters.

2.3.5 Gebiedsvisie Schiebroek 2030, tuinstad van de 21e eeuw

Eind november heeft de gemeenteraad de 'Gebiedsvisie Schiebroek 2030' vastgesteld. Schiebroek is een levendige wijk waar het prettig wonen is, met veel groen en sport- en welzijnsvoorzieningen. Dat is het toekomstbeeld dat de 'Gebiedsvisie Schiebroek 2030, tuinstad van de 21e eeuw' voor deze wijk laat zien.

De visie gaat uit van drie belangrijke punten:

- meer en beter groen in Schiebroek
- betere leefbaarheid in Schiebroek-Zuid
- ontwikkeling van de spoorzone langs de metrostations Melanchtonweg en Meijersplein

Voorzieningen zijn cruciaal voor de leefbaarheid en levendigheid van een wijk. Ze vormen vaak een aanleiding om elkaar te ontmoeten. Denk aan een praatje op het winkelplein.

Aan de Teldersweg wordt daarom ingezet op een kleinschalig aantrekkelijk woon-winkelcentrum, het nieuwe hart van Schiebroek-Zuid. Het wijkwinkelcentrum krijgt een forse impuls met de herontwikkeling van de kerk en de scholen naar woningen. De supermarkt wordt vergroot. Om en tussen de woningen en de supermarkt komt aantrekkelijke buitenruimte waarbij ook het groen langs het Wiardapad wordt meegenomen. Dit vernieuwde winkelcentrum vormt samen met het Wiardaplantsoen en het park aan de Donkersingel het nieuwe hart van Schiebroek-Zuid.

Doorwerking plangebied

De herontwikkeling en opwaardering van het wijkwinkelcentrum aan de Teldersweg in Schiebroek worden expliciet genoemd in de 'Gebiedsvisie Schiebroek 2030'. De Teldersweg is een klein boodschappencentrum in Schiebroek-Zuid, met een specifieke functie voor direct omwonenden. Het is klein, maar levensvatbaar: het aantal ondernemers blijft constant en ze investeren ook in hun bedrijf. Veel bewoners maken voor de dagelijkse boodschappen gebruik van het winkelaanbod op de Teldersweg. Door de geringe grootte sluit de huidige opzet van deze supermarkt niet meer aan bij de eisen van deze tijd, waarin grotere winkelformules gewenst zijn. Lidl heeft de ambitie de bestaande, gedateerde supermarkt te slopen en hiervoor een nieuwe, grotere supermarkt terug te bouwen, in combinatie met woningen en parkeren.

De uitbreiding van de supermarkt in het gebied is onderdeel van de gebiedsontwikkeling aan de Teldersweg die een impuls moet geven aan de algehele leefbaarheid in de wijk. De vernieuwde en vergrote supermarkt met appartementen en de herinrichting van het winkelplein zorgt voor een opwaardering van het winkelgebied en de openbare verblijfsruimte. De ontwikkeling is in lijn met de 'Gebiedsvisie Schiebroek 2030'

2.3.6 Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart 'Welstandsniveaus' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Doorwerking plangebied

De locatie is in de Welstandsnota Rotterdam aangeduid als gebiedstype 'Stempel- en strokenbouw'. Dit betekent dat voor deze locatie naast de vaste criteria ook de aanvullende criteria beschreven in het gebiedstype 'Stempel- en strokenbouw' gelden. De commissie voor Welstand en Monumenten zal op basis daarvan de architectonische uitstraling en verschijningsvorm van het ingediende bouwplan toetsen. Het planvoornemen is op 3 mei 2021 reeds gepresenteerd aan commissie voor Welstand en Monumenten.

2.3.7 Duurzaamheid en Energie

Op 20 december 2020 heeft de gemeente Rotterdam het vernieuwde 'Duurzaamheidskompas Rotterdam' ('Duurzaamheidskompas') vastgesteld. Hierin staan alle ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid op een rij. In het Duurzaamheidskompas is terug te vinden:

1. Welke doelstellingen Rotterdam deze collegeperiode in 2030 en in 2050 nastreeft op het gebied van duurzaamheid;
2. Hoe de transities op het gebied van duurzaamheid dichterbij elkaar worden gebracht en geïntegreerd, zodat ze elkaar versterken;
3. Op welke manier met welk thema aan de slag wordt gegaan en hoe stap voor stap naar het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen wordt gewerkt.

In het Duurzaamheidskompas zijn ambities opgenomen met betrekking tot vier thema's:

- I. energietransitie;
- II. circulair;
- III. klimaatbestendig;
- IV. gezonde leefomgeving.

De gemeente Rotterdam heeft (inter)nationale doelen ten aanzien van bovenstaande thema's vertaald naar Rotterdamse doelen. Hierbij is ook de belangrijkste indicator voor de komende periode benoemd. Zo is ten aanzien van het thema energietransitie als doel gesteld om in 2030 49% minder CO₂ uit te stoten dan in 1990. In 2050 moet Rotterdam energieneutraal zijn. Ten aanzien van het thema klimaatbestendigheid is het doel om in 2025 volledig klimaatadaptief te zijn.

Verder hanteert de gemeente Rotterdam zeven verschillende uitgangspunten ten aanzien van het realiseren van de doelstellingen uit het Duurzaamheidskompas, beschreven vanuit het perspectief van de gemeente:

1. We doen het samen met Rotterdammers en onze partners;
2. Als gemeente geven we zelf het goede voorbeeld;
3. We doen het al lerend en faciliteren innovatie;
4. We benutten koppelkansen;
5. We stellen kaders en handhaven waar het moet;
6. We zorgen dat we onze ambities betaalbaar, betrouwbaar en veilig realiseren;
7. We communiceren op maat.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid,

flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan wordt aansluiting gezocht bij de ambities van de gemeente Rotterdam op het gebied van duurzaamheid. De supermarkt en de woningen zullen daarom aardgasloos worden gerealiseerd. Meer duurzame oplossingen op het gebied van de installaties, zoals vloerverwarming, ledverlichting en pv-panelen, verdienen de voorkeur. Tevens zal zoveel mogelijk worden gewerkt met natuurlijke materialen. De winkelruimte wordt gerealiseerd met duurzame materialen. Qua energiezuinigheid wordt uitgegaan van A+++++. Algemeen kan worden opgemerkt dat de supermarkt en de woningen worden gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuinig zullen zijn.

2.3.8 Afwegingskader Bezonnig

Op 27 september 2021 heeft de gemeenteraad van Rotterdam een afwegingskader bezonnig vastgesteld. De uitgangspunten voor een nieuw Rotterdams afwegingskader voor bezonnig heeft als leidraad de (lichte) TNO-richtlijn, is vergelijkbaar met beleid in andere steden en sluit aan op de Rotterdamse context. Er wordt primair uitgegaan van de 2 uur benedengrens voor bezonnig zoals bij de lichte TNO-richtlijn, maar de toetsingsdata worden gelijkgetrokken met die van de Hoogbouwvisie 2019. In de Hoogbouwvisie (2019) is als maatgevende periode 21 maart t/m 21 september gehanteerd en dit afwegingskader sluit daarbij aan.

Bij het toevoegen van hoogbouw moet er in ieder geval duidelijk zijn in hoeverre het nieuwe volume extra schaduw in de stad geeft. Per plek kan de invloed van extra schaduw 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. Op plekken die zijn aangewezen als 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.

Doorwerking plangebied

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door BRO een bezonningsstudie uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. In het onderzoek naar de bezonnig zijn de huidige planologische situatie en de nieuw voorgestelde planologische situatie met elkaar vergeleken. Door de planologische situaties met elkaar te vergelijken worden de werkelijk toegestane mogelijkheden onderzocht die bestemmingsplannen toelaten. Hiermee kan het verschil in bouwregels bij een maximale uitvoering worden onderzocht voor de twee situaties. Bij dit onderzoek zijn de percelen aan Van Poeljeweg 1 t/m 11 (oneven nummers) onderzocht. Verder is de bezonnig van de gevelopeningen aan Teldersweg 1 t/m 11 (oneven nummers) bestudeerd.

Op basis van het onderzoek naar bezonnig van percelen als gevelopeningen kan gesteld worden dat er geen dermate grote achteruitgang van bezonnig is dat er onredelijke afbreuk van woongenot plaatsvindt. Om die reden is het te verantwoorden de verandering van planologische situatie, en daarmee beoogde bebouwing, goed te keuren.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Schiebroek-Zuid, ten noorden van het centrum van Rotterdam. Het plangebied wordt begrensd door de Teldersweg, Wilgenplaslaan, Van Poeljeweg en het Wiardaplantsoen. Het gedeelte van de Teldersweg tussen Wilgenplaslaan en Van Poeljeweg vormt het centrum van Schiebroek-Zuid, met aan de noordzijde van oudsher een winkelstrip en aan de zuidzijde een combinatie van kerk, twee scholen en een supermarkt.

Al jaren mist de zuidkant van de Teldersweg levendigheid door leegstand van de kerk en scholen en de gedateerde opzet van de supermarkt. Opgave is het tij te keren door dit deel van de Teldersweg te transformeren tot het vitale 'hart-van-de-buurt', met een aantrekkelijk programma en een buitenruimte met hoge verblijfskwaliteit. Figuur 3.1 toont de Lidl-supermarkt aan de Teldersweg in de huidige situatie.



Figuur 3.1 Huidige situatie plangebied gezien vanaf de Teldersweg (Bron: Google Maps)

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:

- te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
- te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam heeft een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een 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.

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. De Erfgoedwet (opvolger van de Wet op de archeologische monumentenzorg) is het eindresultaat van de implementatie van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in de Nederlandse wetgeving. De wet bevat 3 belangrijke uitgangspunten:

- het streven naar behoud ter plaatse van archeologische waarden;
- het tijdig betrekken van de archeologische waarden in de ruimtelijke ordening door het opnemen van harde juridische eisen in bestemmingsplannen;
- de verstoorder betaalt voor het onderzoek en de documentatie van archeologische waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Doorwerking plangebied

De gemeente Rotterdam heeft een archeologische waarden- en beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kan als leidraad worden gebruikt voor de bescherming van archeologische waarden in het bestemmingsplan, en om vast te stellen welk archeologisch onderzoek nodig is bij voorbereiding van ruimtelijke plannen. Op de beleidsadvieskaart wordt onderscheid gemaakt in een aantal gebieden met verschillende verwachtingswaarden.

Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK) van de gemeente Rotterdam ligt het plangebied in een zone met een redelijke tot hoge verwachting direct onder maaiveld of dieper. Het gemeentelijk archeologisch beleid in deze is dat grondwerkzaamheden (inclusief heien) die een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m², afhankelijk van de verstoringsdiepte, dienen te worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Conform het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' opgenomen. Hiervoor geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

In opdracht van Stadsontwikkeling Rotterdam heeft het team Onderzoek en Rapportage van Archeologie Rotterdam op 19 en 20 februari 2020 een verkennend inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied Teldersweg in de gemeente Rotterdam. In totaal zijn veertien boringen verspreid over het plangebied gezet, tot een maximale diepte van 4,0 m beneden het maaiveld. Voorafgaand aan het veldonderzoek is voor het gebied een bureauonderzoek uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Mesolithicum, het Neolithicum en de Bronstijd, indien stroomgordelafzettingen van de Formatie van Echteld of kwelderafzettingen van het Laagpakket van Wormer aanwezig zijn. Er geldt een lage archeologische verwachting voor deze periode indien de ondergrond uit komafzettingen van de Formatie van Echteld of wadafzettingen van het Laagpakket van Wormer bestaat. Daarnaast geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de IJzer tijd tot en met de Nieuwe tijd.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de ondergrond van het plangebied uit een klei-veen pakket bestaat, waarbij wadafzettingen van het Laagpakket van Wormer afgewisseld worden met veen van de Formatie van Nieuwkoop. Op basis hiervan geldt voor het gehele plangebied een lage archeologische verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen uit het Mesolithicum, het Neolithicum en de Bronstijd. De top van het veen blijkt verdwenen. Er is geen kleilaag behorend tot een vroegere fase van het Laagpakket van Walcheren aanwezig. De lage verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (tot midden 15^e eeuw) wordt dan ook naar beneden, naar zeer laag bijgesteld.

In het plangebied is een bouwvoor herkend. In de bouwvoor zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten aangetroffen. De lage verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen (vanaf midden 15e eeuw) en Nieuwe tijd wordt op basis hiervan gehandhaafd.

Op grond van het bureauonderzoek en het verkennend inventariserend veldonderzoek luidt het (selectie)advies voor het plangebied Teldersweg in Rotterdam dat er geen voorzieningen hoeven te worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Vervolgonderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg wordt niet aanbevolen.

Op grond van de resultaten en het (selectie)advies is door het bevoegd gezag, in deze is de gemeente Rotterdam, vertegenwoordigd door het team Beheer en Beleid van Archeologie Rotterdam een (selectie)besluit genomen. Het selectiebesluit is opgenomen als bijlage bij deze toelichting, de conclusies is hiernavolgend opgenomen.

Selectiebesluit

De gemeente Rotterdam ziet op basis van de resultaten geen reden tot nader archeologisch onderzoek. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder verdere archeologische verplichtingen. Er hoeven in het plangebied geen voorzieningen getroffen te worden om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Het besluit geldt nadrukkelijk alleen het voorgelegde bouwplan. Bij wijzigingen dient het plan opnieuw ter beoordeling aan de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam, team Beheer en Beleid, te worden voorgelegd.

Er dient altijd rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Het is van belang de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de zogenaamde meldingsplicht bij toevalsvondsten. Conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 is het verplicht om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. In de praktijk worden meldingen gedaan bij de lokale overheid, de gemeente Rotterdam.

Op basis van de bovenstaande gegevens kan gesteld worden dat archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

3.3 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De cultuurhistorische kaart - ook aangeduid als Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) - kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied komen geen Rijks- of gemeentelijke monumentale gebouwen, bouwwerken of bomen voor. Het plangebied is daarnaast niet gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied of landschap. De ontwikkeling zorgt dan ook niet voor negatieve effecten voor cultuurhistorie. Het ontwerp van de nieuwe supermarkt en de appartementen zorgt voor een verfraaiing van het huidige straatbeeld. Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. In navolgende paragraaf wordt ingegaan op de opzet van het plan en het bijhorende programma. In paragraaf 4.3 worden (toekomstige) ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied beschreven.

4.2 Opzet van het plan

4.2.1 Algemeen

In de nieuwe planopzet is gekozen voor een flexibel plan waarin de verschillende voorzieningen en (bouw)mogelijkheden voor de gewenste ontwikkeling juridisch is geborgd. Het bestemmingsplan sluit aan bij de gemeentelijke systematiek, waarbij het vigerende bestemmingsplan 'Schiebroek' als uitgangspunt is genomen. Er is daarom gekozen voor één woonbestemming binnen het gehele plangebied. Op grond van de bestemming is voorzien in ruimte voor in ieder geval aantal wezenlijke onderdelen van deze planontwikkeling:

- woningen;
- supermarkt;
- (ontsluitings)wegen met bijbehorende (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- openbare ruimte

4.2.2 Verkeer en parkeren

De herontwikkeling van de bestaande situatie naar de realisatie van een vergrootte supermarkt en appartementen zorgt voor een verandering in verkeersstromen en parkeersituatie. In de Memo Verkeerskundige aspecten Lidl Teldersweg Rotterdam is de impact van extra verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte in beeld gebracht. Deze memo is opgenomen als bijlage bij deze toelichting, onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld.

4.2.2.1 Verkeersgeneratie

De nieuwe functies zorgen voor extra verkeersbewegingen. Op basis van de CROW-kengetallen (publicatie 381) is de verkeersproductie van de toekomstige functies in beeld gebracht. Voor de berekening van de verkeersproductie is uitgegaan van de minimum CROW-normen. Deze gelden namelijk voor gebieden met de klasse zeer sterk stedelijk waar Rotterdam onder valt. Dit geeft het meest realistische scenario en sluit het best aan op de gehanteerde parkeernormen van de gemeente Rotterdam.

Uit de berekeningen blijkt dat de herontwikkeling van het plangebied een verkeerstoename van 1.431 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereert. Aangezien er op de locatie reeds een bestaande supermarkt staat is een groot gedeelte van deze ritten reeds aanwezig. De bestaande supermarkt genereert 476 mv/etmaal. Deze worden in mindering gebracht op de nieuwe verkeersgeneratie zodat de netto verkeersgeneratie 955 mv/etmaal bedraagt.

4.2.2.2 Verkeerseffecten

De supermarkt heeft een belangrijke buurtfunctie en het (gemotoriseerde) verkeer zal voor een groot deel uit de aanliggende wijken komen om boodschappen te doen. De verkeersstromen zullen zich daarom evenredig verdelen over de aanliggende infrastructuur in de 30 km/u- zone. De gebiedsontsluitingswegen Wilgenplaslaan en de Ringdijk zijn te gebruiken voor bezoekers van de verder weg gelegen wijken. Deze gebiedsontsluitingswegen liggen langs het plangebied en hebben een maximumsnelheid van 50 km/u.

De directe wegen in en rond het plangebied hebben een erftoegangsfunctie waarbij een maximumsnelheid geldt van 30 km/u. Deze wegen zijn aangeduid en ingericht middels verkeersdrempels en kruispuntplateaus om een lagere snelheid af te dwingen. De verkeersveiligheid in het plangebied is gewaarborgd omdat de wegen in en rond het plangebied in een 30 km/u zone liggen. Door de relatief lage maximumsnelheid van 30 km/u is de kans op een aanrijding klein. Mocht er onverhoopt toch een aanrijding plaatsvinden dan is vanwege de lage snelheid de kans op (ernstig) letsel gering. Er worden dan ook als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen verkeerskundige problemen verwacht.

4.2.2.3 Verkeerssituatie uitrit parkeergarage en laad- en losplaats

De inrit naar de parkeergarage is gepland aan de oostzijde van het pand. De inrit is met 6,3 meter breed genoeg zodat personenauto's gelijktijdig in- en uit kunnen rijden. Wel wordt geadviseerd de inritconstructie zo te ontwerpen dat de voorrangssituatie (juridisch) duidelijk is. Dit kan door middel het toepassen van betonnen inritblokken. Om het in- en uitrijden vergemakkelijken is het aan te bevelen de afrondingstraal te vergroten van 3,0 meter naar 5,0 meter. De laad- en loshaven van de supermarkt is naast de inrit van de parkeergarage gesitueerd.

4.2.2.4 Parkeren

Om de parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam: Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

De bruto parkeerbehoefte wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (BVO) en aantallen woningen van de te ontwikkelen functies te vermenigvuldigen met een parkeernorm. Het resultaat is dan de bruto parkeerbehoefte.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de volgende stappen genomen:

- Op basis van het programma en de bijbehorende parkeerkencijfers is het totale aantal bruto parkeerplaatsen bepaald dat noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling (per functie);
- Vervolgens is met behulp van de aanwezigheidspercentages de maatgevende parkeerbehoefte (drukste moment van de week) bepaald.

In de, in de bijlagen opgenomen, Memo Verkeerskundige aspecten Lidl Teldersweg Rotterdam is de parkeerbehoefte berekend. In deze memo is de parkeerbalans in tabelvorm opgenomen.

De totale toename in netto parkeerbehoefte valt lager uit door de toepassing van aanwezigheidspercentages. Door de verschillende functies is er namelijk sprake van dubbel gebruik van parkeerplaatsen. De diverse functies hebben een verschillend aanwezigheidsprofiel. Dat wil zeggen dat niet iedere functie op elk tijdstip 100% aanwezigheid rechtvaardigt. Op het meest maatgevende moment (zaterdagmiddag) bedraagt de netto parkeerbehoefte 68 parkeerplaatsen.

In het plan wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met 75 parkeerplaatsen. De netto parkeerbehoefte van de ontwikkeling bedraagt 68 parkeerplaatsen op het drukste moment. Het overschot aan parkeercapaciteit op eigen terrein bedraagt hiermee 7 parkeerplaatsen.

De ontwikkeling voorziet dus volledig in het opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Daarnaast zijn er nog 9 parkeerplaatsen langs de Teldersweg voorzien.

4.3 Ontwikkelingen

4.3.1 Projectomschrijving

4.3.1.1 Winkelhart Schiebroek-Zuid

Een aantrekkelijk winkelhart van Schiebroek-Zuid met een gevarieerd woningaanbod, een nieuwe supermarkt en groene buitenruimte. Daarvoor wil de gemeente Rotterdam zich de komende tijd sterk maken.

Er is veel behoefte aan woonruimte in Schiebroek, onder andere in de categorie middeldure huur. Het is daarom de bedoeling om woningen te bouwen op de plek voorheen de kerk stond aan de Wilgenplaslaan 200 en de school aan de Teldersweg 90. In oktober 2020 is de sloop van de schoolgebouwen afgerond. In februari 2021 is gestart met de sloop van het kerkgebouw. De ontwikkelaar bouwt hier het duurzame woningbouwproject Salix met 14 grondgebonden eengezinswoningen en 60 appartementen aan de Teldersweg en het Wiardaplantsoen.

De ontwikkeling van een nieuwe Lidl-supermarkt met daarboven appartementen maakt ook onderdeel uit van het opwaarderen van het winkelhart Schiebroek-Zuid. Tussen de twee nieuwbouwprojecten, het woningbouwproject Salix aan de westzijde en de Lidl aan de oostzijde, komt boven de parkeergarage ook nog een onbebouwde strook van 26 meter breed, deels verhard met zitgelegenheid en deels met groen. De strook is bedoeld om even te kunnen zitten, maar ook als doorsteek van de Teldersweg naar het Wiardaplantsoen. Het wordt openbaar gebied en ingericht door de gemeente Rotterdam.

4.3.1.2 Voorgestane ontwikkeling plangebied

In het plangebied wordt nieuwbouw gerealiseerd ten behoeve van de bestaande Lidl. Het bestaande perceel van 680 m² wordt verruimd richting de Teldersweg en Wilgenplaslaan naar een winkel van ca. 2.030 m², het gehele plangebied is ca. 3.355 m². De Lidl wordt ondergebracht in nieuwbouw en krijgt hiermee een bruto vloeroppervlakte van circa 1.926 m². Het huidige pand van Lidl wordt gesloopt. Bovenop de voorgenoemde supermarkt worden in totaal 30 appartementen beoogd voor kleine huishoudens, zoals ouderen en starters. Daarvan hebben 6 appartementen een oppervlakte van ca. 90 m², 6 appartementen een oppervlakte van ca. 65 m² de overige 18 appartementen krijgen een omvang van ca. 60 m². Alle woningen worden ontsloten vanaf maaiveld via één entree. De doelgroep is kleine huishoudens, met ook ruimte voor ouderen en starters, dus een brede range qua leeftijd. Alle woningen worden voorzien van bruikbare buitenruimte.

Voor de beoogde nieuwe situatie wordt voor de supermarkt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Het gedeelte met woningen bovenop de supermarkt heeft een maximale bouwhoogte van totaal 15,5 meter. De maximale bouwhoogte van 15,5 meter geldt voor de supermarkt en de daarboven gelegen woningen, uitgezonderd ondergeschikte bouwonderdelen zoals bijvoorbeeld zonnepanelen en technische installaties. Uitgangspunt is deze onderschikte gebouwonderdelen zoveel als mogelijk aan het zicht vanaf maaiveld te onttrekken. De figuren 4.1, 4.2 en 4.3 tonen concept impressies van de voorgestane ontwikkelingen, dit zijn nog geen definitieve eindbeelden van de toekomstige situatie.



Figuur 4.1 Concept impressie toekomstige situatie plangebied gezien vanaf de Teldersweg (stavaza medio 2021) (bron: Inbo)



Figuur 4.2 Gevelontwerp aanzichten (bron: Inbo)



Figuur 4.3 Concept impressie toekomstige situatie (vogelMucht) (stavaza medio 2021) (bron: Inbo)

Op de hoek met de Van Poeljeweg is ruimte voor een klein volume, o.a. bedoeld voor een collectieve fietsenberging. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Langs de zijde van de Teldersweg kan vanwege de gewenste architectonische expressie (eenheid en continuïteit van de winkelplint) de gevel worden opgetrokken tot een hoogte van maximaal 5,5 meter (schijngevel). Onder de nieuwbouw wordt een geheel ondergrondse parkeergarage aangelegd met ruimte voor 75 parkeerplaatsen.

Tot slot wordt het nieuwe winkelplein en de parkeergelegenheden heringericht. Algehele ontwikkeling zorgt voor een opwaardering van het winkelgebied en de openbare verblijfsruimte.

De revitalisering van de winkelstrip aan de Teldersweg vormt de opmaat naar grootschalige vernieuwing van Schiebroek-Zuid. De winkelstrip - als nieuw hart van de wijk - moet kwaliteit krijgen en uitstralen. Dat is mede van belang omdat het de eerste ontwikkeling is in een reeks van ontwikkelingen om Schiebroek-Zuid te vernieuwen. Voor de toekomst wordt beoogd het bestaande buurtcentrum te behouden en te versterken door het faciliteren van een grotere supermarkt, het toevoegen van woningen en het verhogen van de verblijfskwaliteit van de openbare buitenruimte.

4.4 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Gemengd

De ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van een bestaande supermarkt met daarboven de ruimte voor een appartementencomplex. Voor het gehele terrein is gekozen voor één gemengde bestemming, waarbinnen de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en, alsmede (binnen)tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden, hellingbanen en parkeren.

Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Op de begane grond is detailhandel toegestaan. Wonen is op de verdieping(en) toegestaan. Voorzieningen ten behoeve van wonen zoals entrees en bergingen zijn ook op de begane grond en kelder toegestaan. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte aangeduid.

Onder het hoofdgebouw zal een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. De parkeergarage zal tevens voor een gedeelte buiten het bouwvlak komen te liggen. Binnen de aanduiding is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage buiten het bouwvlak toegestaan.

4.4.2 Waarde - Archeologie 3

Conform het vigerende plan is de archeologische dubbelbestemming opgenomen. Dit betekent dat voor werkzaamheden die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd, tenzij de werkzaamheden zijn genoemd in één van de uitsluitingscategoriën.

4.4.3 Parkeerregeling

Algemeen

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. Om deze reden is een parapluherziening parkeernormen vastgesteld met daarin een dynamische verwijzing naar het op 1 februari 2018 over parkeren vastgestelde beleid. 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 7.1 van de Regels 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 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.

4.4.4 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.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om door samenwerking te komen tot een duurzaam watersysteem.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. De wijzigingen zijn voornamelijk van toepassing op de regionale waterkeringen. Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief. Het hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard beheert het (grond)watersysteem ter plaatse van het plangebied. Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (verder: HHSK) is vastgelegd in het Waterbeheerplan HHSK 2016-2021, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, algemene regels bij de Keur, peilbesluiten, leggers en bijhorende documenten.

In deze documenten heeft HHSK de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard vastgelegd. HHSK streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld.

Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert HHSK over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. De visie is uitgewerkt in een concreet maatregelenplan:

- Het woongenot, de belevingswaarde en de recreatieve mogelijkheden op en in het water voor burgers nemen toe;
- De waterkwaliteit voldoet tenminste aan de algemene milieukwaliteitseisen;
- Het waterhuishoudkundig systeem kent goede aan- en afvoermogelijkheden, waarbij de doorspoelbaarheid en de mogelijkheid om onder normale omstandigheden het waterpeil binnen zekere marges te handhaven, voldoende worden gewaarborgd;
- Het watersysteem is zo ingericht dat het de ontwikkeling van biologisch gezond water bevordert.

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur, tenzij voor de activiteit algemene regels van toepassing zijn.

Het algemeen beleid heeft tot doel om ongewenste effecten van verhardingstoename op het water-systeem te voorkomen. Voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorwaarden beschreven om de te verwachten effecten op het watersysteem te compenseren. Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen ruimtelijke plannen:

1. Kleine plannen: verhardingstoename tot 500 m²;

2. Middelgrote plannen: verhardingstoename tussen de 500 m² en <10 ha bruto planoppervlak;
3. Grote plannen: Herontwikkelingen groter dan 10 hectare bruto planoppervlak.

Voor kleine ruimtelijke planontwikkelingen is geen compensatie noodzakelijk. Kleine plannen hebben een gering effect op de waterhuishouding. Daarnaast bestaat er een zekere onzekerheid in berekening door de invoergegevens, berekeningsmethode en gevolgen van de klimaatsverandering. Door rekening te houden met de onzekerheid en om onevenredige belasting van de organisatie door dergelijke plannen te voorkomen, wordt compensatie voor een geringe verhardingstoename kwijtgescholden. Deze kwijtschelding, namelijk de aftrek van 500 m² verhardingstoename, geldt in verband met gelijkheid voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen het beheergebied van HHSK.

Voor middelgrote plannen past HHSK een gestandaardiseerde berekeningsmethode toe op basis van de normen voor waterkwantiteit. Dit levert voor de ontwikkelaar van het plan een compensatie-eis op, uitgedrukt in m² wateroppervlak. Het percentage van de compensatie-eis verschilt per gebied. Verder dient rekening gehouden te worden met gemeentelijk beleid.

Rotterdams beleid

De gemeente Rotterdam heeft een gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025 opgesteld. Hierin beschrijft de gemeente hoe zij invulling geven aan haar zorgplicht voor afval-, hemel-, en grondwater. Water en Rotterdam zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Water speelt een cruciale rol bij de ontwikkeling van de stad. Maar het stedelijk watersysteem staat onder druk en de grenzen zijn inmiddels bereikt. Door klimaatverandering, bodemdaling en verstedelijking is het water- en rioleringsbeheer een lastige opgave. De gemeente en de drie waterschappen zoeken in de 'wateropgave' samen naar de beste oplossingen om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Hiervoor is een herijkt Waterplan opgesteld om Rotterdam 'waterproof' te maken, met als belangrijkste doelstelling: in 2025 is Rotterdam 100% klimaatbestendig.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst. Middels de online watertoets wordt een eerste uitgangspuntennotitie verkregen. Deze uitgangspuntennotitie bevat de waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden en dient als aanzet van een waterparagraaf om te komen tot een robuuste, duurzame herontwikkeling.

Door middel van deze rapportage wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag (de formele watertoets door HHSK en gemeente Rotterdam).

5.2 Huidige watersysteem

Er is een Waterparagraaf opgesteld, waarin het planvoornemen hydrologisch beschreven wordt. Hierna vindt toetsing plaats door het bevoegd gezag (de formele watertoets door HHSK en gemeente Rotterdam). In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele waterparagraaf wordt verwezen naar de bijlagen.

5.2.1 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Circa 80 meter ten zuiden van het plangebied ligt een overige watergang. Het is derhalve niet mogelijk om vanuit het plangebied direct op het oppervlaktewater aan te sluiten. Derhalve is er ook geen direct effect vanuit het planvoornemen op het oppervlaktewatersysteem te verwachten.

5.2.2 Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een minimale ontwateringsdiepte van 1,3 m-mv. voor bebouwing en 0,5 meter ter plaatse van de tuinen.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied, waardoor deze op de bodem- en geomorfologische kaarten niet gekarteerd is. Echter door de lage ligging van het gebied, nabij de zee en rivieren, zal het plangebied op een de geomorfologische afzetting van een getij vlakte liggen.

Hierdoor zal de toplaag van de bodemopbouw voornamelijk uit een kleiige eenheid bestaan, met mogelijk resten van veen. Op deze kleilaag is naar verwachting een ophooglaag aangebracht voor de bouw en stabilisatie van het stedelijk gebied. Onder de kleilaag is een grofzandige formatie aanwezig tot circa 31 m-mv.

Door de ligging in een peilgebied volgt het grondwaterniveau min of meer hetzelfde peil zoals opgenomen in het peilbesluit met een kleine afwijking van circa 20 cm. Het waterpeil van het oppervlaktewater wordt gereguleerd door het hoogheemraadschap en valt in het peilbesluit van Overschie en Schiebroek binnen het peilmak GPG-410 met een vaste streefpeil van -5,8 m NAP.. Hierdoor wordt het grondwaterniveau ingeschat op circa -5,6 m NAP en is er binnen het plangebied een minimaal vloerpeil zoals bestaand nodig van ca. -4,9 m NAP.

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Bij de nieuwbouw is een parkeerkelder gepland die tot circa 3,5 m-mv. wordt aangelegd. Deze dient geheel waterdicht aangelegd te worden om waterschade te vermijden. Tevens mag deze parkeerkelder geen grondwateroverlast veroorzaken in de omgeving. Gezien het ondergelegen grof zandig laagpakket is minimale opstuwing of invloed op de grondwaterstroming te verwachten. Het effect hiervan dient voorafgaand aan de nieuwbouw onderzocht te worden middels een funderings- en bemalingsadvies. Eventueel dienen compenserende maatregelen genomen te worden. Om instroom bij hevige neerslag te vermijden wordt geadviseerd om de ingang van het winkelpand circa 20-30 centimeter boven de kruin van het maaiveld aan te leggen.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Door het planvoornemen (winkel en wonen) is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

5.2.3 Afvalwater

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel (eivormig 600 uit 1974). In gemeentelijk beleid is aangegeven dat het verplicht is om bij nieuwbouwprojecten op eigen perceel een gescheiden rioolstelsel aan te leggen, zodat er wordt ingespeeld op een toekomstige scheiding van het gemeentelijke stelsel.

De afvalwaterhoeveelheid van de supermarkt zal min of meer gelijk blijven en in het huidige planvoornemen zijn maximaal 30 wooneenheden opgenomen. Hierdoor zal de gemiddelde afvalwaterstroom toenemen met circa 0,9 m³/u. Naar verwachting kan dit verwerkt worden in het huidige stelsel gezien de recente sloop van het schoolgebouw op het plangebied, waardoor het rioolstelsel minder belast is. Voor de wijziging aan de aansluiting van de nieuwbouw op het gemeentelijk stelsel dient te zijner tijd bij de gemeente Rotterdam een aansluiting aangevraagd te worden.

5.3 De wateropgave

Het totaal oppervlak van 4.280 m² is in de huidige situatie inclusief het recent gesloopte schoolgebouw nagenoeg geheel verhard. Er zijn enkele groenvoorzieningen aanwezig, waardoor het onverhard oppervlak uitkomt op circa 635 m². De bodem binnen het plangebied bestaat naar verwachting uit een kleiige eenheid, waardoor het niet mogelijk is om te infiltreren (slechte doorlatendheid). Tevens dient rekening gehouden te worden met de hogere grondwaterstand.

Het toekomstig totaal verhard oppervlak rekening houdend met de groene inpassing op de parkeerkelder bedraagt circa 3.570 m². Er wordt dus meer groen aangelegd door de herontwikkeling. Door het planvoornemen neemt het verhard oppervlak af. Vanuit het hoogheemraadschap is voor het planvoornemen geen compensatie vereist. Het gemeentelijk beleid wenst bij bouwontwikkelingen een watercompensatie van 50 mm op eigen terrein. Indien redelijkerwijs niet inpasbaar, kan dit elders in overleg met de gemeente mogelijk ingepast worden. Door de nieuwbouw met ondergelegen parkeerkelder en hoge grondwaterstand is er binnen het plangebied weinig mogelijkheden toepasbaar geacht voor een hemelwaterverwerking.

Om een bui van 50 mm te kunnen bergen op eigen terrein is een waterbergende voorziening van 178,5 m³ noodzakelijk. Hieronder zijn de verwerkingsmogelijkheden opgesomd:

- Naast het groen plein westelijk is het voornemen om het dakoppervlak (op de laagbouw) te voorzien met een sedumdak. Dit oppervlak van ca. 580 m² kan van een voldoende waterbergende hoogte voorzien worden waar dit oppervlak als onverhard kan worden beschouwd (resterend ca. 149,5 m³). Aanvullend zou dit ook op de appartementen toegepast kunnen worden (waterbergend dak).
- Bovengrondse bergingsmogelijkheden zijn in het huidige planvoornemen beperkt toepasbaar. Dichte bestrating kan beperkt worden door de aanleg van waterpasserende bestrating op een waterdoorlatende funderingslaag welke vertraagd afvoert naar het gemeentelijk stelsel. De gemeente legt het openbaar terrein aan en dient hier rekening mee te houden.
- Verlagen van de groenstrook noord- en zuidelijk van het pand om hierin water te bergen. Hiemee dient dan wel rekening gehouden te worden met de toekomstige beplanting.
- Door de aanwezigheid van de parkeerkelder is het mogelijk om westelijk onder de bestrating op het parkeerdek (een gedeelte van het) hemelwater op te vangen en vertraagd af te voeren.
- Inpassing van een waterbergingskelder welke aanvullend voor hergebruik in het pand gebruikt kan worden.
- Indien deze toepassingen niet wenselijk zijn, kan er in overleg met de gemeente Rotterdam een hemelwatervoorziening worden aangelegd in het zuidwestelijke Wiardaplantsoen.

5.4 Conclusie

Bij de aanleg van een gescheiden hemelwaterstelsel met meer groen wordt reeds wateneutraal ontwikkeld. Vanuit het gemeentelijk beleid dient echter meer hemelwater op het perceel geborgen te worden. De uiteindelijke hemelwatervoorziening zal in overleg met de gemeente in de definitieve stukken opgenomen worden. Hierdoor wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen toename van het risico op wateroverlast door het planvoornemen te verwachten.

Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water geen overlast veroorzaakt binnen of buiten het plangebied. Door de afwezigheid van oppervlaktewater dient een noodoverloop naar het gemeentelijk stelsel ingepast te worden.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden (omgevingsloket).

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 leefbaarheid 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 leefbaarheid 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

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met deze dit bestemmingsplan wordt een bestaande Lidl verplaatst en uitgebreid, er worden woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt. Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

6.2.1 Plangebied

Onderhavige ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. De aanmeldingsnotitie is separaat bij dit bestemming toegevoegd als bijlage. Hierin wordt de aanbeveling gedaan dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'Lidl-supermarkt Teldersweg 76' geen milieueffectrapportage is vereist.

6.3 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

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

Met dit initiatief wordt een bestaande supermarkt verplaatst en uitgebreid, daarnaast worden er appartementen gerealiseerd. Het plangebied kan aangemerkt worden als een gemengd gebied, het is immers gelegen in het winkelcentrum van Schiebroek-Zuid. Tegenover het plangebied aan de Teldersweg zijn er in de plint verschillende winkels gelegen, zoals een bakkerij, een Indonesische toko en een mediterrane supermarkt. Boven deze winkels bevinden zich woningen.

Een supermarkt heeft volgens de VNG-brochure de milieucategorie 1. Hiervoor geldt in een gemengd gebied de richtafstand van 0 meter. Dit houdt in dat een supermarkt naast / aanpandig aan gevoelige functies zoals wonen is toegestaan.

Op circa 40 meter ten noorden van het plangebied aan het Moltzerhof zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan en zijn tevens praktijkruimten toegestaan. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter tot rustige woonwijk en 10 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand van 10 meter wordt voldaan. Bovendien zijn er reeds woningen gelegen op kortere afstand van deze bedrijven. Onderhavige ontwikkeling wordt niet belemmerd door deze bedrijfsbestemmingen en vice versa. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Op circa 100 meter afstand ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het Melanchthon College Wilgenplaslaan. Het betreft een school voor voorgezet onderwijs, een dergelijke school behoort tot milieucategorie 2, hiervoor geldt de richtafstand van 30 meter tot rustige woonwijk en 10 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand van 10 meter wordt ruimschoots voldaan.

Wel moet aangetoond worden dat de geluiduitstraling van de Lidl aan Teldersweg geen overlast veroorzaakt bij geluidsgevoelige functies in de omgeving. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de nieuw te bouwen supermarkt. Het doel van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is om inzicht te geven in de geluiduitstraling van de inrichting naar de omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van de inrichting berekend op basis van de aangeleverde representatieve bedrijfssituatie en akoestische ervaringscijfers die zijn opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. De directe geluidhinder van de inrichting wordt beoordeeld aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. De indirecte geluidhinder wordt beoordeeld volgens de systematiek van de 'Circulaire indirecte hinder'. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies genoemd. Voor nadere details en het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlagen.

Aan de hand van de aangereikte maximaal representatieve bedrijfssituatie en ervaringscijfers opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen is een rekenmodel opgesteld met de objecten en geluidbronnen voor de inrichting. Met dit akoestische rekenmodel is de geluiduitstraling naar de omgeving berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai' van 1999. Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- Bij de onderzochte nieuwbouwappartementen en ter plaatse van de bestaande woningen voldoen zowel de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,r,LT}$) als de berekende maximale geluidniveaus ($L_{A,max}$) aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.
- De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,r,LT}$) voldoen zowel ter hoogte van de nieuwbouw als de bestaande omliggende woningen aan de richtwaarden uit stap 2 volgens de VNG-publicatie 'Handleiding bedrijven en milieuzonering' voor het gebiedstype 'gemengd gebied'.
- De berekende maximale geluidniveaus voldoen zowel ter hoogte van de nieuwbouw als de bestaande omliggende woningen aan de richtwaarden uit stap 3 volgens de VNG-publicatie 'Handleiding bedrijven en milieuzonering' voor het gebiedstype 'gemengd gebied'.
- Bij de nieuwe en bestaande woningen bedraagt het equivalente langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de indirecte hinder ten hoogste 53 dB(A) etmaalwaarde en voldoet hiermee niet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de 'Circulaire indirecte hinder'. Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde tot ten hoogste 65 dB(A) is mogelijk indien het binnenniveau in de geluidgevoelige bestemmingen niet meer bedraagt dan 35 dB(A) etmaalwaarde. Verwacht wordt dat hier bij zowel de nieuwe als bestaande woningen aan voldaan kan worden. en voldoet hiermee aan de normstelling uit de 'Circulaire indirecte hinder'.

- De inrichting voldoet aan het BBT-principe.

6.3.2 Conclusie

Op basis van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat er voldaan wordt aan de gestelde geluidseisen afkomstig uit het Activiteitenbesluit en dat er sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

6.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Met de ontwikkeling worden er appartementen en dus nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd.

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 geluidsgehinderten zoveel mogelijk terug te dringen.

6.4.1 Plangebied

6.4.1.1 Weg- en tramverkeer

Door Cauberg Huygen B.V. akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege weg- en tramverkeer ten behoeve van de nieuw te bouwen supermarkt met wooncomplex aan de Teldersweg in Rotterdam. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Voor het onderdeel 'industrielawaai' wordt verwezen naar paragraaf 6.3 Milieuzonering.

De geplande geluidgevoelige bestemmingen (woningen) betreffen een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zone langs de Wilgenplaslaan (inclusief tram). Om die redenen is voor de planlocatie een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk. De locatie is niet gelegen binnen de zone van een hoofdspoorlijn of gezoneerd industrieterrein.

De overige wegen rondom de planlocatie zijn uitgevoerd als 30 km/uur wegen, welke volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt.

Ten behoeve van het geluidonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt per 1 mei 2017. De geluidbelastingen vanwege weg- en tramverkeer zijn berekend conform de Standaardreken-methode 2 uit bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:
Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale grenswaarde 63 dB.

Conclusies:

- Ten gevolge van het wegverkeer op de Wilgenplaslaan en het tramverkeer wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er zijn geen hogere grenswaarden nodig.
- Ten gevolge van wegverkeer op de omliggende 30 km/u wegen (Teldersweg) is sprake van een verhoogde geluidbelasting ter hoogte van de noordgevel. Hierdoor is extra aandacht noodzakelijk voor de geluidwering van de gevel in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- Er is nergens sprake van samenloop van de verschillende geluidbronnen.
- Gezien er geen hogere waarde benodigd zijn, is toetsing aan het geluidbeleid van de gemeente Rotterdam niet nodig. Indien deze wel van toepassing zou zijn, dan kan geconcludeerd worden dat alle woningen binnen het voorziene ontwerp beschikken over een geluidluwe gevel én geluidluwe buitenruimte rekening houdend met de geluidbijdragen vanwege de 30 km/u wegen.

6.4.2 Conclusie

Het aspect weg- en tramverkeerslawaaï vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen.

6.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Rotterdams beleid

Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld, uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.

6.5.1 Plangebied

In voorliggende situatie gaat het om een uitbreiding van het aantal bvo meter van Lidl, het realiseren van 30 appartementen en het aanleggen van een parkeergarage. De ontwikkelingen zorgen voor extra verkeersbewegingen. Er is onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie ten gevolge van de ontwikkeling, dit onderzoek (Memo Verkeerskundige aspecten Lidl Teldersweg Rotterdam, d.d. 11 augustus 2021) is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Uit de berekeningen blijkt dat de herontwikkeling van het plangebied een netto verkeerstoename van 955 mv/etmaal genereert.

Op basis van de NIBM-Rekentool is een berekening gemaakt van de maximale planbijdrage van het extra verkeer. Er wordt uitgegaan van een toename verkeersgeneratie van 955 mv/etmaal. Er is ook uitgegaan van 1,5% vrachtverkeer. Het jaar van planrealisatie is op zijn vroegst 2022. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate, nader onderzoek is niet nodig.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	955
Aandeel vrachtverkeer	1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,73
PM ₁₀ in µg/m ³	0,16
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 6.2: Resultaten NIBM Rekentool

Daarnaast moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden via de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel (tabel 6.2) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Meetpunt	NO ₂ ig/m ³	PM ₁₀ ig/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} ig/m ³	Jaar
15960258	23.1	18.6	6.6	11.1	2020
15960251	22.8	18.5	6.5	11.1	2020
15960260	23.8	18.4	6.5	10.9	2020
15960277	24.4	18.6	6.6	11.0	2020
15960248	22.4	18.5	6.5	11.1	2020
15960250	23.5	18.3	6.5	10.9	
Norm	40	40	35	25	

Tabel 6.3 Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

6.5.2 Conclusie

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn geen normoverschrijdingen te verwachten als gevolg van de voorgenomen plannen en draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

6.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

6.6.1 Plangebied

Er is door het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied van de totaal ontwikkeling aan de Teldersweg, inclusief de vrijkomende ontwikkelingslocatie ten westen van onderhavig plangebied. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie om te bepalen of en zo ja welke belemmeringen er zijn voor de voorgenomen werkzaamheden. In deze toelichting worden de belangrijkste bevinden vermeld die betrekking hebben op onderhavig plangebied, het gehele onderzoek is opgenomen als bijlage.

De hypothese verdacht voor heterogene verontreinigingen wordt op basis van het uitgevoerde onderzoek bevestigd. De bodem blijkt over het algemeen heterogeen licht verontreinigd te zijn. De milieuhygiënische bodemkwaliteit uit onderhavig onderzoek vormt geen belemmering voor de geplande herinrichting van de locatie.

In een voorgaand verkennend onderzoek (AA059913654, Teldersweg 80 en 90, februari 2012) is vastgesteld dat binnen onderhavig plangebied een geval van ernstige bodemverontreiniging met drins aanwezig is. Dit geval is in het verkennend bodemonderzoek niet aangetoond. Naar verwachting is deze verontreiniging heterogeen van aard waardoor de huidige onderzoeksinspanning bestaande uit een boring ter verificatie niet heeft geleid tot het wederom aantonen daarvan. Bovendien vinden er met onderhavige ontwikkeling ter plaatse van deze verontreinigde grond geen werkzaamheden plaats.

6.6.2 Conclusie

De resultaten van bovengenoemd bodemonderzoek geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Echter is de bodem onder het bestaande Lidl-pand nog niet onderzocht. Na uitvoering van de sloop van dit pand dient de bodem hier nog aanvullend te worden onderzocht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

6.7 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten

risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Overige wet- en regelgeving

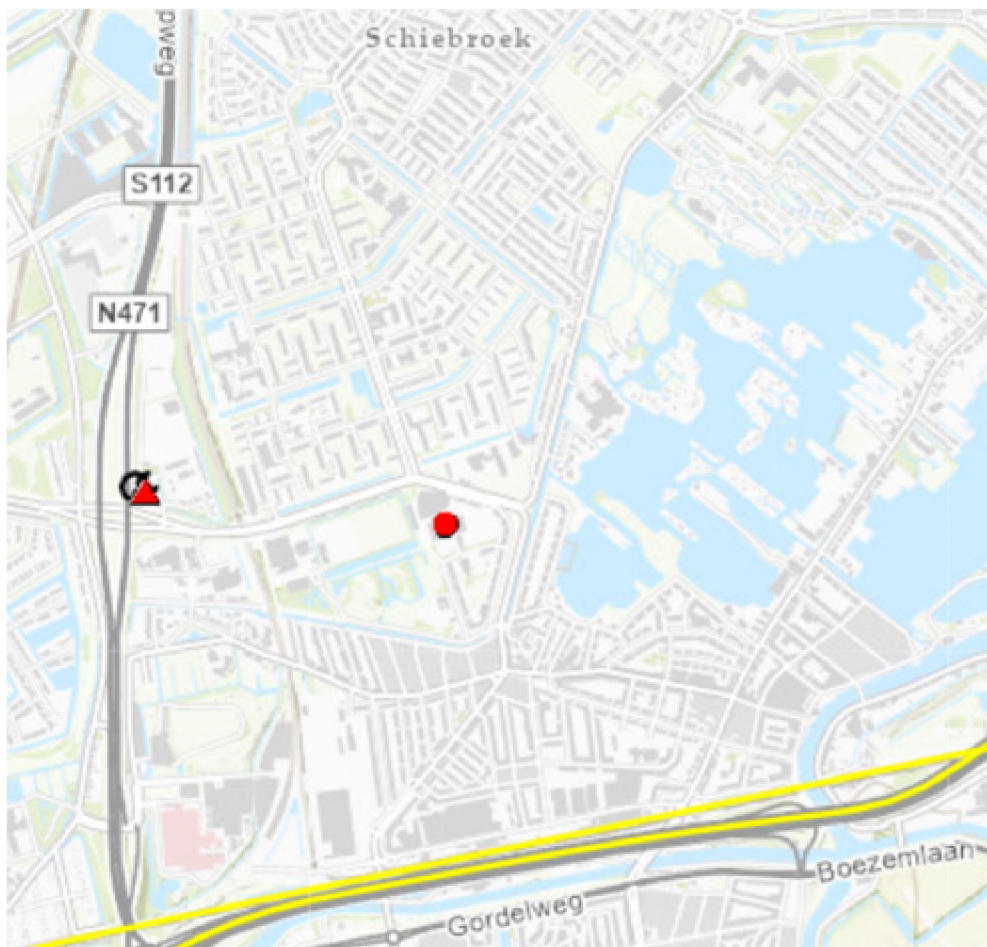
Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', etc.

Rotterdams beleid

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

6.7.1 Plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving van het plangebied. In figuur 6.1 is de risicokaart weergegeven.



Figuur 6.1 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

6.7.1.1 Transport gevaarlijke stoffen over weg

Rijksweg A20

Ten zuiden van het plangebied, op circa 1,3 kilometer afstand is de Rijksweg A20 gelegen, afrit 14 (Rotterdam Centrum) - Knp. Terbregseplein. Over deze in het Basisnet opgenomen Rijksweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (LF1, LF2, LT1, LT2, LT3, GF2).

Plaatsgebonden risico

De veiligheidszone van de A20 tussen het Terbregseplein en afrit 14 (Rotterdam Centrum) 11 is meter gemeten vanaf de as van de weg. Deze zone vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Groepsrisico

Het invloedsgebied van de stof LT3 bedraagt 4.000 meter, het plangebied is hierbinnen gelegen. Gezien het plangebied op ruim meer dan 200 meter afstand van de weg is gelegen vormt de weg geen belemmering. Gezien het plangebied wel binnen het invloedsgebied, maar op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, zijn de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (toxisch scenario) meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico, zie paragraaf 6.8.2.

Plasbrandaandachtsgebied

In het plasbrandaandachtsgebied, het gebied tot 30 meter vanaf de rand van de weg, moet bij de realisering van beperkt kwetsbare en kwetsbare bebouwing rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand. Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de afstand van 30 meter heeft het plasbrandaandachtsgebied geen praktische betekenis voor dit bestemmingsplan.

6.7.1.2 Transport over railwegen

Spoorlijn Rotterdam CS – Gouda

Ten zuiden van het plangebied, ten noorden van de A20, ligt het spoor van Rotterdam Centraal naar Gouda. Over dit stuk spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt op minstens 1.200 meter van de rand van het spoor, de plaatsgebonden risicocontour ligt op 7 meter vanaf het midden van het spoor. De plaatsgebonden risicocontour ligt dus niet over het plangebied heen en heeft daarom geen betekenis voor onderhavig bestemmingsplan.

Groepsrisico

Gezien het plangebied op ruim meer dan 200 meter afstand van de spoorlijn is gelegen vormt de weg geen belemmering. Gezien het plangebied wel binnen het invloedsgebied, maar op meer dan 200 meter van de spoorweg is gelegen, zijn de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (toxisch scenario) meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico, zie paragraaf 6.8.2.

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. Het plangebied ligt op ruime afstand vanaf de rand van het spoor, zodat het plasbrandaandachtsgebied niet voor beperkingen voor het bestemmingsplan zorgt.

6.7.1.3 Leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Buisleidingen vormen daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

6.7.1.4 Inrichtingen

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen voorkomen. Op ruim 400 meter ten zuiden van het plangebied is een Chloorbleekloogtank van 2.000 liter gelegen. Gezien de afstand vormt deze inrichting geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen. Op ruim 715 meter ten zuidwesten van het plangebied is een tankstation met LPG gelegen. Gezien de afstand vormen deze inrichtingen geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

6.7.2 Beperkte verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging binnen de invloedsgebieden van de A20 en een spoorlijn is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Bestrijdbaarheid

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweertzorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Het plangebied wordt ontsloten via de Teldersweg. Deze weg sluit in twee richtingen aan op het regionale wegennetwerk. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen een mogelijke brand worden geblust. Daarnaast kan richting het noorden van bronnen af worden gevlucht.

Bestrijdbaarheid per scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxische scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen of meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

In geval van een plasbrand zal de inzet van de brandweer vooral gericht zijn op blussen van de plasbrand en eventuele secundaire branden. Zoals reeds genoemd valt slechts een deel van het plangebied is binnen het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een supermarkt en maximaal 30 appartementen. Dit zijn geen functies die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. De aanwezige personen zijn over het algemeen zelfredzaam. Uitgangspunt is dat minder zelfredzame personen met behulp van aanwezige zelfredzame personen in veiligheid gebracht kunnen worden.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren in te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen.

Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door het gebouw zelf. Vluchtroutes dienen duidelijk te worden aangeduid. Ook kan een optimalisatie van de ontvluchting plaatsvinden door de (nood)uitgangen op zo groot mogelijke afstand van de risicobronnen te projecteren.

Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid door middel van de campagne 'Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand'. Schuilen dient bij voorkeur plaats te vinden in dat deel van het gebouw dat zo ver mogelijk van het incident af is gelegen. Op de website 'www.rijnmondveilig.nl' staat meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

6.7.3 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied maar niet binnen de 200-meterzone van de A20 en Spoorlijn Rotterdam CS-Gouda. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico van de risicobronnen niet relevant toenemen. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Zorggedragen zal worden voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen. Verder zijn in of nabij het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig die een belemmering vormen.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft gereageerd en advies uitgebracht. Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd. Er worden een aantal bouwkundige maatregelen geadviseerd voor de parkeergarage en er wordt geadviseerd om zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswaternvoorzieningen. Initiatiefnemer heeft kennisgenomen van de adviezen. De brief met het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

6.8 Natuur

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

6.8.1 Plangebied

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. Er is een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) uitgevoerd voor het plangebied van de totaal ontwikkeling aan de Teldersweg, inclusief de vrijkomende ontwikkelingslocatie ten westen van onderhavig plangebied.

Met het verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld die van toepassing zijn voor onderhavig plangebied, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

6.8.1.1 Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Oude Maas", bevindt zich op 12,5 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.

Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurherstel in werking getreden. Hierin is geregeld dat voor tijdelijke deposities vanwege de bouwfase geen vergunning vanwege Wet Natuurbescherming nodig is. Er geldt dus een vrijstelling voor de bouwfase. Een berekening van de gebruiksfase is wel noodzakelijk. De supermarkt en woningen worden gasloos opgeleverd. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de bijlage is de notitie Stikstof met de door AERIUS gegenereerde rapportage voor de gebruiksfase opgenomen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

6.8.1.2 Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN op minstens 2,3 afstand van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

6.8.1.3 Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

6.8.1.4 Toetsing beschermde soorten

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat de te slopen panden en bomen met holten potentieel geschikt zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Tevens maakt het projectgebied mogelijk deel uit van de functionele leefomgeving van de huismus. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd conform artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. De functionele leefomgeving van de huismus is beschermd conform artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. Het verstoren, beschadigen of vernietigen van deze verblijfplaatsen en/of de functionele leefomgeving is niet toegestaan. Op basis van

de quickscan flora en fauna zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming op overige beschermde soorten uitgesloten.

Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en huismus in het projectgebied is noodzakelijk om vast te stellen of vleermuizen en/of huismus aanwezig zijn en of verdere vervolgstappen en mitigatie in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd moeten worden. Derhalve is door By Nature advies onderzoek uitgevoerd naar de functionele leefomgeving van huismus en vleermuizen in het projectgebied Teldersweg te Rotterdam. De aanleiding van het onderzoek is de geplande sloop van de panden ten bate van de nieuwbouw van appartementencomplexen en een supermarkt. Het nader onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In het huidige pand van de Lidl zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig.

Uit dit nader onderzoek blijkt dat voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is voor het verstoren, beschadigen en vernielen van vier verblijfplaatsen van de gewone dwergmeermuis (lid 2 en 4, artikel 3.5 Wnb).

Derhalve is er op 16 oktober 2019 bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een aanvraag gedaan om ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. De aanvraag ziet op het opzettelijk verstoren van de gewone dwergmeermuis alsmede het vernielen van voortplantingsplaatsen – of rustplaatsen van deze soort. De ontheffing Wnb is verleend en geldig tot en met 30 maart 2025. De beschikking is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Bij het uitvoeren van werkzaamheden dient te worden voldaan aan de bij de beschikking opgenomen algemene voorschriften.

6.8.2 Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Middels een AERIUS-berekening wordt inzichtelijk gemaakt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNN en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

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 “Handhavingsbeleidsplan Toezicht Gebouwen” uit 2009 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

8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

8.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-voeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-voeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-voeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een bestaande Lidl-supermarkt met ondergrondse parkeergarage en de realisatie van 30 appartementen. De gemeente gaat de locatie niet zelf ontwikkelen of bouw- en woonrijp maken. Voor de locatie wordt de ontwikkeling dus volledig bij de ontwikkelende partij neergelegd. De gemeente heeft met de ontwikkelende partij een ontwikkelovereenkomst met kostenverhaal afgesloten.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

Er heeft reeds een eerste overleg plaatsgevonden met de buurt / omwonenden.

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 zal een informatieavond georganiseerd worden waar een ieder vragen kan stellen met betrekking tot het terinzageliggende ontwerpbestemmingsplan.

9.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Zowel het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, TenneT en LVNL hebben gereageerd en aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft gereageerd en advies uitgebracht. Met betrekking tot dit plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd. Er worden een aantal bouwkundige maatregelen geadviseerd voor de parkeergarage en er wordt geadviseerd om zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswaternvoorzieningen. Initiatiefnemer heeft kennisgenomen van de adviezen. De brief met het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan en aangegeven dat het plan op een aantal milieuaspecten dient te worden aangevuld. De opmerkingen van de DCMR Milieudienst Rijnmond zijn waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Gemengd	9
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	10
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	12
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 6 Algemene bouwregels	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	15
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	16
Artikel 9 Overgangsrecht	16
Artikel 10 Slotregel	17
Bijlagen	19
Bijlage 1 Parkeernormen	20
Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1	22

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Lidl-supermarkt Teldersweg 76 met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP81044-0001 van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1 onder c. van de Monumentenwet 1988.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

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

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bouwaanduidingen

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

1.14 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.16 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, viering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw 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.

1.17 Bouwperceel

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

1.18 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwverordening

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

1.20 Bouwvlak

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

1.21 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.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 Bijgebouw

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

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 zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.26 Detailhandel

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

1.27 Gebouw

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

1.28 Hoofdgebouw

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

1.29 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.30 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.

1.31 NAP

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

1.32 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.33 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.34 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.

1.35 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.36 Overige objecten

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

1.37 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.38 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.

1.39 Straatmeubilair

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

1.40 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, brandtrappen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, galerijen e.d.

1.41 Water

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

1.42 Wet geluidhinder

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

1.43 Wet ruimtelijke ordening

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

1.44 Winkelvloeroppervlakte

Het oppervlak van een (winkel)unit dat voor publiek vrij toegankelijk is, danwel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen.

1.45 Woningwet

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

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de breedte van een gebouw

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

2.5 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met de bijbehorende opslag- en administratieruimten, met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 1.926 m² mag bedragen;
- b. wonen, uitsluitend op de verdieping(en), met dien verstande dat:
 1. entrees en andere voorzieningen ten behoeve van wonen (zoals bergingen) op de begane grond en kelder zijn toegestaan;
 2. maximaal 30 woningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een ondergrondse parkeergarage;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals berg- en stallingsruimten, groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden en hellingbanen;
- e. 'Waarde - Archeologie 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie 3', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

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

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.1 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 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 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.

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

4.3.1 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 4.3.2 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 die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

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

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

4.3.3 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.

4.3.4 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.

4.3.5 *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 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

6.2 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:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.
- b. brandtrappen en luifels ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan, mits de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt en overige uitstekende delen aan gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een ondergrondse parkeergarage is toegestaan.

6.3 Dakterrassen

Indien de maximum bouwhoogte van een gebouw is bereikt, dan is ten behoeve van het realiseren van een dakterras voor de daktoegang op het dak een gebouwde voorziening toegestaan, met een maximum oppervlak van 6 m² en een maximum hoogte van 2,5 meter. Deze voorziening dient minimaal 2,5 meter uit de dakrand te liggen. Het hekwerk dient minimaal 1,5 meter uit de dakrand te staan, met een maximum hoogte van 1,2 meter.

6.4 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.

6.5 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

7.1.1 Parkeergelegenheid

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2, alsmede voor het laden en lossen van goederen, kan uitsluitend worden verleend wanneer het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kan worden om bewoners en gebruikers in voldoende parkeerruimte te voorzien, overeenkomstig het in gemeente Rotterdam geldende "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" zoals bedoeld in Bijlage 1 Parkeernormen of rechtsopvolgers hiervan.

7.1.2 Afwijken van de regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen omtrent parkeren op eigen terrein en van de parkeernormen zoals opgenomen in de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" of rechtsopvolgers hiervan, mits voldaan wordt aan de in deze parkeerbeleidsregeling of de rechtsopvolgers daarvan opgenomen regels en voorwaarden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

8.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 *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.

9.1.2 *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 %.

9.1.3 *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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 *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.

9.2.2 *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.

9.2.3 *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.

9.2.4 *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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Lidl-supermarkt Teldersweg 76'

Bijlagen

Bijlage 1 Parkeernormen

Bijlage 1, behorend bij regels parapluherziening ‘Parkeernormering Rotterdam’

Parkeerbeleid, actueel

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



Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
05	03		
05	03	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN	
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven, productiecapaciteit	3.1
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen	
0502	032	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven < 1000 ton vis per jaar	3.2
0502	032	- visteeltbedrijven productiecapaciteit van < 1000 ton vis per jaar	3.1
15	10, 11		
15	10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	- slachterijen en pluimveeslachterijen, productiecapaciteit van < 25.000 ton vlees / jaar	3.2
151	101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak > 1000 m² en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.2
151	101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak <= 1000 m² en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.1
151	101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.1
151	101, 102	- loonslachterijen, productiecapaciteit < 25.000 ton vlees / jaar	3.1
151	108	- vervaardiging snacks en vervaardiging kant-en-klaar-maaltijden met productieoppervlak < 2.000 m²	3.1
152	102	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	- verwerken anderszins: productieoppervlak <= 1000 m² en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.2
152	102	- verwerken anderszins: productieoppervlak <= 300 m² en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.1
1531	1031	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	- vervaardiging van snacks met productieoppervlak < 2.000 m²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	- jam productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.2
1532, 1533	1032, 1039	- groente algemeen productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.2
1532, 1533	1032, 1039	- met koolsoorten productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	3.2
1551	1051	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	- melkproducten fabrieken verdampingscapaciteit < 30.000 ton/jaar	3.2
1552	1052	- consumptie-ijsfabrieken: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 30.000 ton / jaar	2
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	- verdampingscapaciteit < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	1071	- verdampingscapaciteit >= 7.500 kg meel/week	3.2
1582	1072	Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	2
1584	10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 15.000 ton / jaar	2
1586	1083	Theepakkerijen:	
1586	1083	- theepakkerijen	3.2
1589.2	1089	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1089	- zonder poederdrogen, productiecapaciteit < 10.000 ton/jaar	3.2
1592	110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1598	1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken, productiecapaciteit < 16.000.000 liter/jaar	3.2
17	13		
17	13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	Weven van textiel:	
172	132	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
173	133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	14		
18	14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141	Vervaardiging van kleding en kledingtoebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont indien afvalwaterstroom van < 2.500 inwonerequivalenten	3.1
19	19		
19	15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
192	151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1

193	152	Schoenenfabrieken	3.1
20			
20	16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
2010.1	16101	Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	- met zoutoplossingen	3.1
202	1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productieoppervlak < 200 m²	3.1
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	17		
21	17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	- productiecapaciteit < 3 ton/uur	3.1
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken, productiecapaciteit < 100 ton per dag	3.2
2121.2	17212	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	- productiecapaciteit < 3 ton/uur	3.2
22	58		
22	58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	19		
23	19	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN	
2320.2	19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
24	20		
24	20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902	Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	Chemische kantoorbodighedenfabrieken	3.1
25	22		
25	22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
2512	221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	- vloeroppervlak < 100 m²	3.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23		
26	23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
261	231	Glasfabrieken:	
261	231	- glas en glasproducten, productiecapaciteit < 5.000 ton/jaar	3.2
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW en productiecapaciteit < 100 ton / dag	2
262, 263	232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW en productiecapaciteit < 100 ton / dag	3.2
2661.2	23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	- productiecapaciteit < 100.000 ton/jaar	3.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	2363, 2364	- productiecapaciteit < 100 ton/uur	3.2
2665, 2666	2365, 2369	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	- productiecapaciteit < 100 ton/dag	3.2
267	237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	- zonder breken, zeven en drogen: productieoppervlak > 2.000 m²	3.2
267	237	- zonder breken, zeven en drogen: productieoppervlak <= 2.000 m²	3.1
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	Minerale productenfabrieken niet elders genoemd	3.2
28	25		

28	25, 31	VERVAARD. EN REPARATIE PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen	
281	251, 331	- gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	- gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m²	3.1
2821	2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
284	255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
284	255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m² of productiecapaciteit 15.000 ton per jaar	3.1
2851	2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	- algemeen, productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2851	2561, 3311	- metaalharderen, productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2851	2561, 3311	- laksputten en moffelen, productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2851	2561, 3311	- scoperen (opsputten van zink), productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2851	2561, 3311	- thermisch verzinken, productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2851	2561, 3311	- thermisch vertinnen, productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2851	2561, 3311	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten), productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2851	2561, 3311	- anodiseren, eloxeren, productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2851	2561, 3311	- chemische oppervlaktebehandeling, productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2851	2561, 3311	- emaileren, productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2851	2561, 3311	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed), productieoppervlak < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie < 10.000 m² op industrieterrein of < 5.000 m² op ander terrein, of productiecapaciteit < 15.000 ton per jaar	3.2
2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, productieoppervlak < 200 m²	3.1
287	259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd	3.2
287	259, 331	Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; inpandig, productieoppervlak < 200 m²	3.1
29	27, 28, 33		
29	27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
29	27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	- productieoppervlak < 2.000 m²	3.2
30	26, 28, 33		
30	26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33		
31	26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
314	272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
316	293	Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	2
32	26, 33		
32	26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
321 t/m 323	261, 263, 264	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	26, 32, 33		
33	26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
34	29		
34	29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
341	291	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
343	293	Auto-onderdelenfabrieken, productiecapaciteit < 1.000 automobielen of automobielmotoren per jaar	3.2
35	30		
35	30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
351	301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	- houten schepen	3.1
351	301, 3315	- kunststof schepen	3.2
352	302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	- algemeen, productieoppervlak < 50.000 m² in een gesloten gebouw of < 10.000 m² buiten een gesloten gebouw	3.2
353	303, 3316	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
354	309	Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	3.2
355	3099	Transportmiddelenindustrie niet elders genoemd	3.2

36	31		
36	31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd	
361	310	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	Meubelstofeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999	Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd	3.1
40	35		
40	35	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
40	35	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	35	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	- < 10 MVA	2
40	35	- 10 - 100 MVA	3.1
40	35	- 100 - 200 MVA	3.2
40	35	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A	1
40	35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	- stadsverwarming, thermisch vermogen < 200 MW	3.2
40	35	- blokverwarming	2
40	35	windmolens:	
40	35	- wiekdiameter 20 m, <15 MW gezamenlijk vermogen of < 10 windturbines	3.2
41	36		
41	36	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	36	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	- < 1 MW	2
41	36	- 1 - 15 MW	3.2
45	41, 42, 43		
45	41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	3.2
45	41, 42, 43	- bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak ≤ 2.000 m²	3.1
45	41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1000 m²	3.1
45	41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1000 m²	2
50	45, 47		
50	45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN	
501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	Autospuitinrichtingen	3.1
51	46		
51	46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5121	4621	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122	4622	Grth in bloemen en planten	2
5123	4623	Grth in levende dieren	3.2
5124	4624	Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134	4634	Grth in dranken	2
5135	4635	Grth in tabaksproducten	2
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	2
5151.1	46711	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.3	46713	Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	Grth in metaalertsen:	
5152.2 / 3	46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2

5153	4673	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2000 m²	3.1
5153	4673	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2000 m²	2
5153.4	46735	zand en grind:	
5153.4	46735	- algemeen: bedrijfsoppervlak > 200 m²	3.2
5153.4	46735	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 200 m²	2
5154	4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	3.1
5154	4674	- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²	2
5155.1	46751	Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752	Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	2
518	466	Grth in machines en apparaten:	
518	466	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	- overige	3.1
519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	47		
52	47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
5261	4791	Postorderbedrijven	3.1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55		
55	55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629	Kantines	1
5552	562	Cateringbedrijven	2
60	49		
60	49	VERVOER OVER LAND	
6021.1	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022	493	Taxibedrijven	2
6023	493	Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): bedrijfsoppervlak > 1000 m²	3.2
6024	494	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak <= 1000 m²	3.1
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52		
63	52	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	- stukgoederen, oppervlakte bedrijf < 25 hectare	3.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages, met een oppervlakte van 100 ha of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m³ of meer	2
6321	5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	64		
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	zendinstallaties:	
642	61	- LG en MG, zendvermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	61	- FM en TV	1
642	61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
71	77		
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	2
72	62		
72	62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
72	58, 63	Datacentra	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
747	812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1

90	37, 38, 39		
90	37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	rioolgemalen	2
9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d., met een capaciteit van 50 ton per dag of meer	3.1
9002.1	381	Gemeentewerven (afval-inzameldepots), met een capaciteit van 50 ton per dag of meer	3.1
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen), met een capaciteit van 50 ton per dag of meer	3.1
9002.2	382	- oplosmiddelrugwinning, verwerkingscapaciteit < 50 ton/dag	3.2
9002.2	382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	- belucht verdampingscapaciteit < 20.000 ton/jaar DREMPEL capaciteit < 50 ton per dag	3.2
93	93		
93	96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9609	Dierenasiels en -pensions	3.2
9305	9609	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1