



Gemeente Rotterdam

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Het Lage Land - Oosterflank, 1e herziening

Het Lage Land - Oosterflank, 1e herziening

Rotterdam

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0599.BP2176HLL01eher-on01

projectnummer:

059902.20201132

opdrachtleider:

ir. L.C. Snel

planstatus

datum:

26-10-2020

01-09-2021

status:

concept

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	7
2.1	Strijdigheid planvoornemen met de huidige regeling	7
2.2	Wenselijke aanpassing	7
Hoofdstuk 3	Toetsing ontwikkeling	9
3.1	Beleid en omgevingsaspecten	9
3.2	Wateropgave	9
Hoofdstuk 4	Juridische planopzet	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Opbouw regels	11
4.3	De bestemmingen	11
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	13
5.1	Economische uitvoerbaarheid	13
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

Regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	17
Artikel 1	Begrippen	17
Artikel 2	Wijze van meten	21
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	23
Artikel 3	Wonen - 3	23
Artikel 4	Waarde - Archeologie	25
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	27
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 6	Algemene bouwregels	28
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 8	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	31
Artikel 9	Overgangsrecht	31
Artikel 10	Slotregel	32



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Rotterdam heeft het perceel aan de Capelseweg 514 in bezit. De gemeente is voornemens dit perceel te splitsen in drie kavels, bouwrijp te maken en in loting te brengen. De bestaande bouwmogelijkheden binnen 'Wonen – 3' van het geldende bestemmingsplan 'Het Lage Land – Oosterflank' sluiten niet geheel aan bij dit initiatief. De bouwmogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan zijn deels te ruim en behoeven aanscherping. Om de bouwmogelijkheden in te perken en zo aan te laten sluiten op de beoogde ontwikkeling, is een herziening van het bestemmingsplan op de bouwmogelijkheden binnen 'Wonen – 3' vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Capelseweg, aan de oostzijde van Rotterdam. Figuur 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.

Het plangebied sluit aan de zuidzijde aan bij de bestaande woningen langs de Capelseweg. Het perceel wordt aan alle zijden omgeven door watergangen.

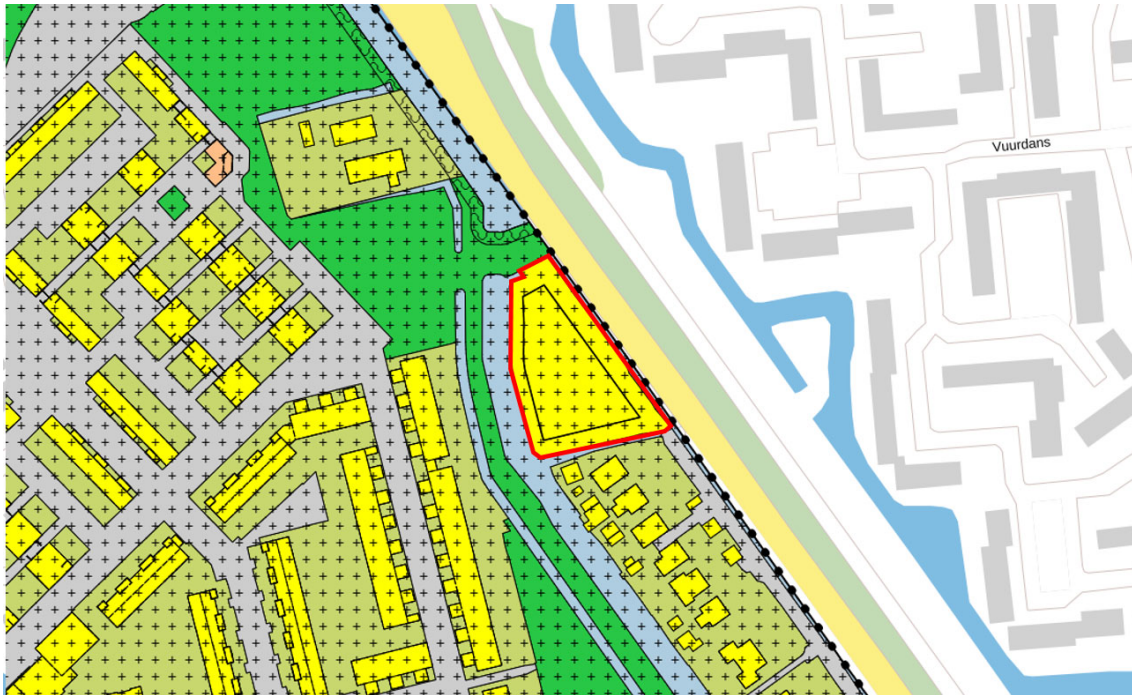


Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Arcgis luchtfoto 2019)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lage land - Oosterflank', vastgesteld op 3 oktober 2019.

Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen - 3'. Binnen deze gronden zijn maximaal 5 grondgebonden woningen toegestaan. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Lage Land - Oosterflank' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en het voorgestelde bouwplan. Hoofdstuk 3 bevat de toetsing van het bestemmingsplan. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in Hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Strijdigheid planvoornemen met de huidige regeling

Het voornemen is ter plaatse 3 vrijstaande woningen te realiseren of 2 vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kap-woning. De regels van het geldende bestemmingsplan zijn echter te ruim op de volgende punten:

1. Ter plaatse zijn nu 5 grondgebonden woningen toegestaan.
2. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd, mede omdat er geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen.
3. Regels ten aanzien van de afstand tussen woningen ontbreken.

2.2 Wenselijke aanpassing

Met voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bouwregels aangescherpt zodat een duidelijk kader wordt geschept waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden. Op deze manier wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied geborgd.

Ten opzicht van het geldende bestemmingsplan worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Maximaal 4 grondgebonden woningen zijn toegestaan.
2. De aanduiding 'twee aaneen' is toegevoegd, waarmee op het middelste bouwperceel tevens een twee-onder-een-kap-woning wordt toegestaan.
3. Per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan.
4. Het maximum bebouwingspercentage van 30% is toegevoegd.
5. Aan de regels is toegevoegd dat ten minste 3 meter afstand tussen de bouwperceelsgrens en de woningen moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 3 Toetsing ontwikkeling

3.1 Beleid en omgevingsaspecten

Met voorliggend bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet vergroot. Dit betreft enkel het aanscherpen van de bouwregels ter plaatse. Toetsing aan het beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau kan daarom achterwege blijven. Ditzelfde geldt voor de toets aan de omgevingsaspecten. Wel wordt in paragraaf 3.2 de wateropgave benoemd.

3.2 Wateropgave

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een toename van het verhard oppervlak. Bij een toename van het verhard oppervlak moet compenserende waterberging worden aangelegd. Bij een toename van meer dan 500 m² en minder dan 10 ha wordt de hoeveelheid als compensatie aan te leggen oppervlaktewater berekend door het hoogheemraadschap. Bij 4 woningen en een verhardingspercentage van 50% van de tuinen is de toename van het verhard oppervlak ongeveer 285 m². Door het hoogheemraadschap is aangegeven dat voor deze ontwikkeling 39,9 m² aan watercompensatie nodig is. Dit extra oppervlaktewater kan aan de rand van de bouwlocatie worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

4.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de definities van begrippen en de wijze van meten, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn. In Hoofdstuk 2 wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Vervolgens gaat Hoofdstuk 3 in op de algemene bepalingen. De overgangs- en slotbepalingen maken onderdeel uit van Hoofdstuk 4.

4.3 De bestemmingen

Wonen - 3

Binnen deze bestemmingen is de bouw van maximaal vier grondgebonden woningen toegestaan. Deze woningen dienen vrijstaand te worden gebouwd, met uitzondering van het middelste bouwperceel waar tevens een twee-onder-een-kap-woning is toegestaan. Op de verbeelding is het maximum bebouwingspercentage van 30% opgenomen. Dit percentage geldt voor het bouwvlak en als het bouwvlak wordt opgedeeld in meerdere bouwpercelen, geldt dit per afzonderlijk bouwperceel. Per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan. Op het middelste bouwperceel zijn twee woningen toegestaan ten behoeve van de bouw van twee-onder-een-kap-woningen. Daarnaast dient tussen het hoofdgebouw en de bouwperceelsgrens ten minste 3 meter afstand te worden gehouden.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden die mogelijk in het gebied voorkomen, is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, afgestemd op het gemeentelijke archeologiebeleid.

Het bouwplan wordt in het kader van de vergunningverlening door de afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (Archeologie Rotterdam, BOOR) getoetst op de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat door middel van (toekomstige) gronduitgiften het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b, van de Wro is niet noodzakelijk en er zijn geen aanvullende eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wro noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hebben gereageerd. Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap is paragraaf 3.2 toegevoegd.

De reactie van de Veiligheidsregio heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Het Lage Land - Oosterflank, 1e herziening met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2176HLL01eher-on01 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 Archeologisch deskundige

Archeologie Rotterdam (BOOR) of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 Bouwaanduidingen

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

1.11 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.

1.12 Bouwlaag

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

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

1.13 Bouwperceel

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

1.14 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.15 Bouwvlak

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

1.16 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.

1.17 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.

1.18 Bijbehorend bouwwerk

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

1.19 Bijgebouw

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

1.20 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.

1.21 Dienstverlening

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

1.22 Erf

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

1.23 Gebouw

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

1.24 Geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

1.25 Hoofdgebouw

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

1.26 Horeca

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

1.27 Kap

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

1.28 Kantoren

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

1.29 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.

1.30 Milieudeskundige

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

1.31 NAP

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

1.32 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).

1.33 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.

1.34 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.

1.35 Souterrain

Een gebruiksruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.36 Tuin

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

1.37 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.38 Voorgevel

De gevel van een gebouw, zoals aangegeven in de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2, die als belangrijkste is aan te merken.

1.39 Water

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

1.40 Wet geluidhinder

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

1.41 Woning

een gebouw (of een gedeelte daarvan) dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de (grond)oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water, ontsluitingswegen en -paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen - 3 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in 3.1 genoemde functies.

3.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de goot en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximaal 3 vrijstaande woningen zijn toegestaan met dien verstande dat bij de aanduiding 'twee-aaneen' in plaats van één vrijstaande woning tevens een twee-onder-één-kapwoning is toegestaan;
- c. het op de verbeelding bij een bestemming aangegeven maximum bebouwingspercentage geldt per bouwvlak alsmede, indien een bouwvlak wordt opgesplitst in meerdere bouwpercelen, per afzonderlijk bouwperceel;
- d. bebouwing dient gebouwd te worden op een afstand van tenminste 3 meter tot de grenzen van het bouwperceel;
- e. in afwijking van het gestelde onder d geldt dat de afstand tot de grens van het bouwperceel niet in acht genomen hoeft te worden aan de zijde van het bouwperceel waar bebouwing direct aansluit aan de bebouwing op het aangrenzende bouwperceel.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' 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) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die 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:

- a. dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 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 bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

6.3 Dakkapellen

Tenzij in de regels in hoofdstuk 2 anders is bepaald, is op een kap/schuin dakvlak een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
- b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan, waarbij de dakkapellen in totaal niet breder mogen zijn dan 2/3 deel van het bedoeld dakvlak;
- c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
 1. voorzien van een plat dak;
 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,50 meter;
 3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
 5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

6.4 Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 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.

7.2 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.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 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:

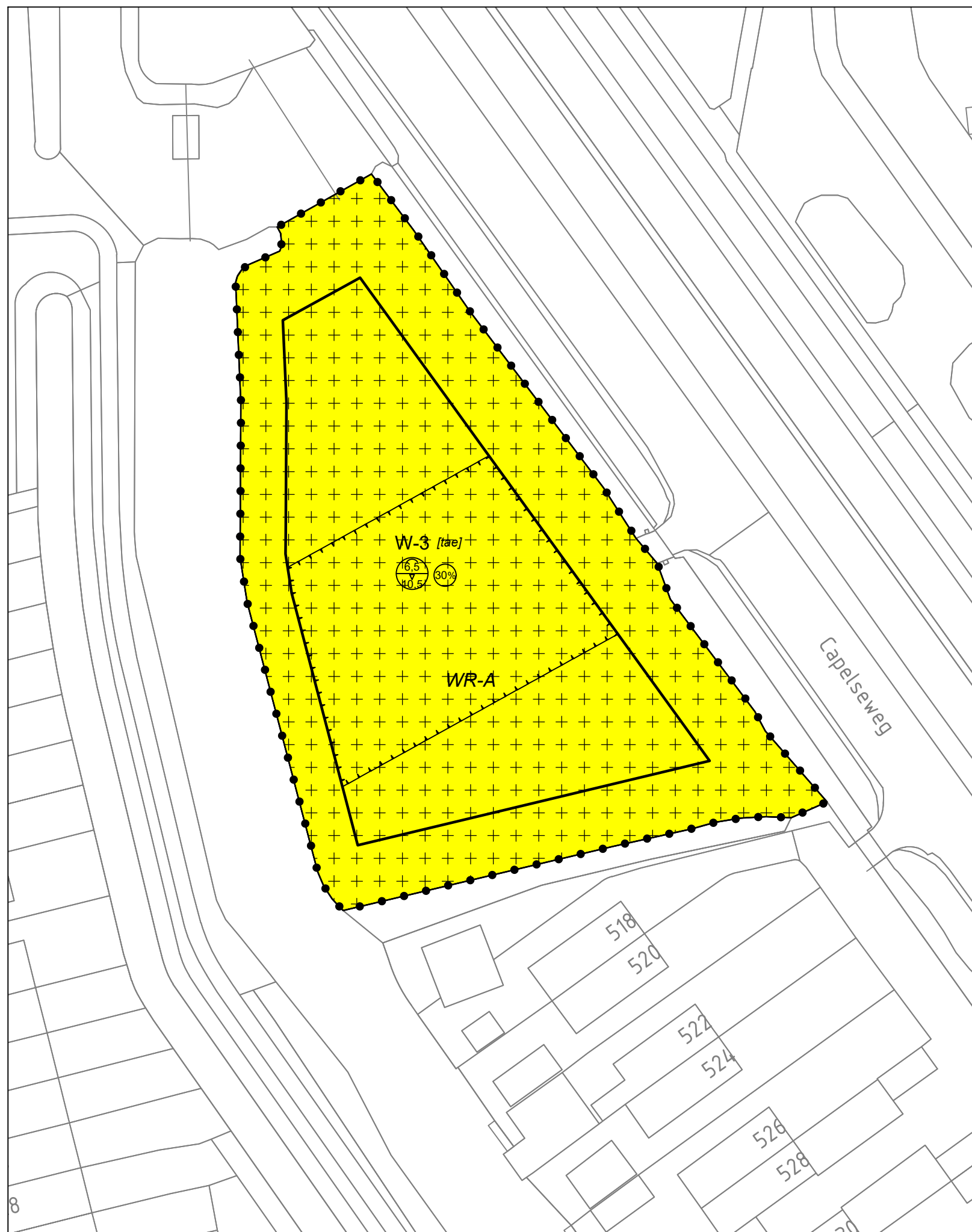
Regels van het bestemmingsplan 'Het Lage Land - Oosterflank, 1e herziening', gemeente Rotterdam.



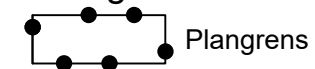
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied



Plangrens

Enkelbestemmingen



Wonen - 3

Dubbelbestemmingen



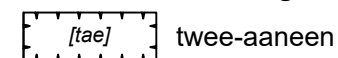
Waarde - Archeologie

Bouwvlakken



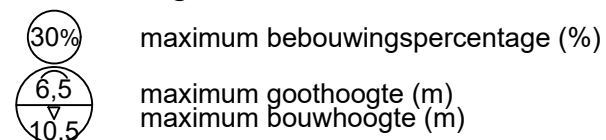
bouwvlak

Bouwaanduidingen

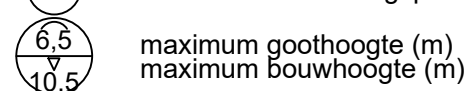


twee-aaneen

Maatvoeringen



maximum bebouwingspercentage (%)



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE ROTTERDAM

Het Lage Land - Oosterflank, 1e herziening

bestemmingsplan

PROJECT	20201132
FORMAAT	A3
SCHAAL	1:500
KAART	1/1
GETEKEND	f.t.
IDN	NL.IMRO.0599.BP2176HLL01eher-on01

Vastgesteld	
Ontwerp	01-09-2021
Voorontwerp	-----
Concept	23-10-2020

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

