Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

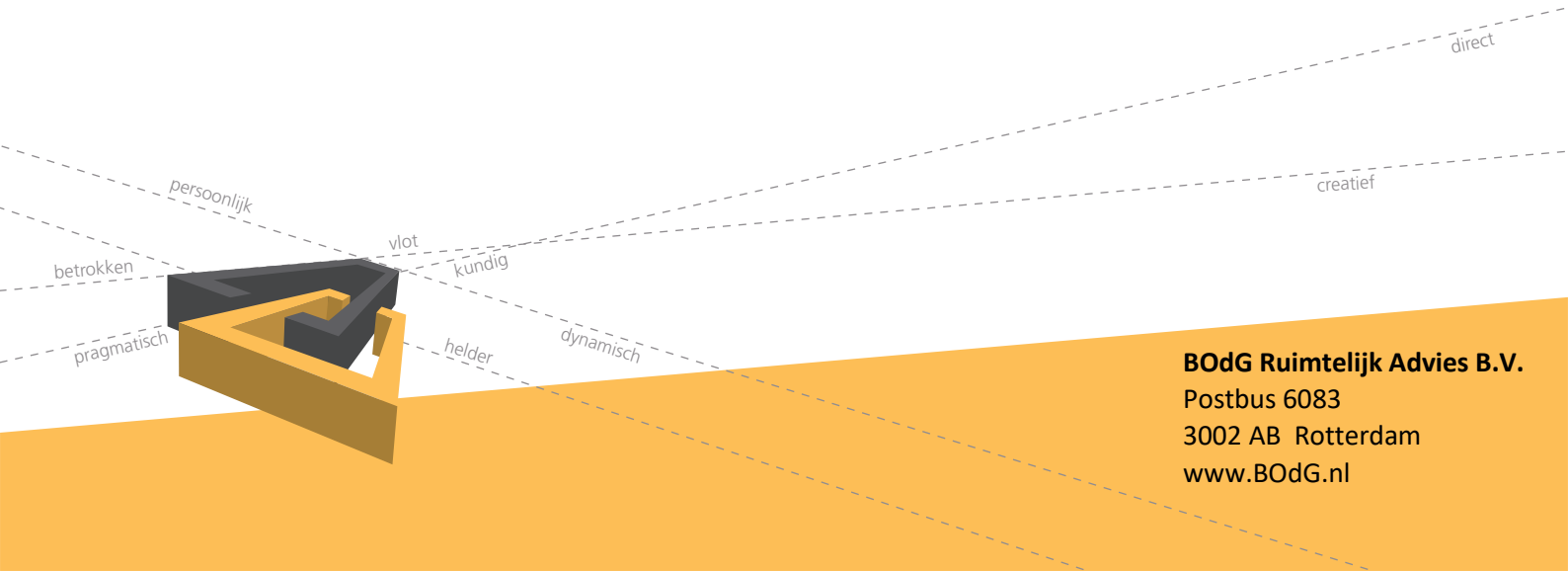
BESTEMMINGSPLAN PIEKSTRAAT PUNT

26 mei 2021

BOdG
ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN
PIEKSTRAAT PUNT

concept ontwerp	22 augustus 2018
ontwerp	20 maart 2019
vaststelling	2 juli 2020 / …



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Ligging en begrenzing 11

1.3 Vigerend bestemmingsplan 11

1.4 Gekozen planopzet 12

2. BELEIDSKADER 13

2.1 Nationaal beleid 13

2.2 Provinciaal beleid 15

2.3 Gemeentelijk beleid 17

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 21

3.1 Omgeving en huidig gebruik 21

3.2 Projectbeschrijving 22

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 25

4.1 Water 25

4.2 Milieuzonering 26

4.3 Geluid 27

4.4 Luchtkwaliteit 29

4.5 Externe veiligheid 30

4.6 Bodem 32

4.7 Archeologie 33

4.8 Flora en fauna 35

4.9 Duurzaamheid en energie 36

4.10 Besluit m.e.r. 36

5. JURIDISCHE ASPECTEN 39

5.1 Inleiding 39

5.2 De opzet van de planregels 39

6. UITVOERBAARHEID 43

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 43

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 43

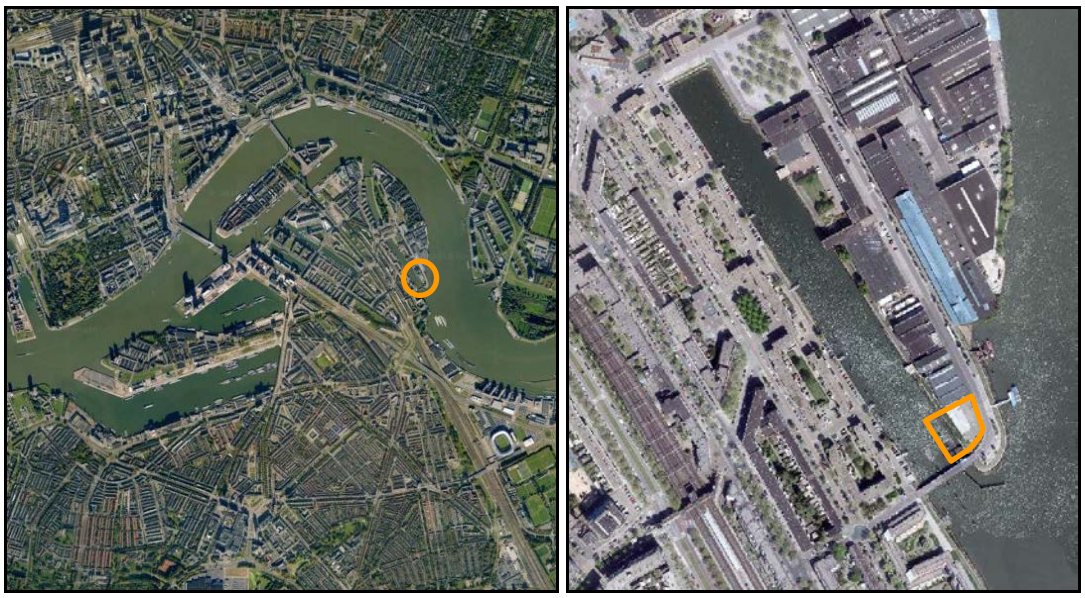
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Het oostelijk deel van de 'Kop van Feijenoord' wordt gevormd door een 'schiereiland' dat is gelegen tussen de Nassauhaven / Persoonshaven en de Nieuwe Maas. De zuidelijkste punt van dit eiland is momenteel in gebruik als parkeerterrein, maar betreft een locatie die zich bij uitstek leent voor een ontwikkeling naar een levendige locatie om te wonen en te werken. Daartoe is Heijmans gestart met een verkenning naar de mogelijkheden in de vorm van een toren, waarin een mix van functies gehuisvest zal worden. Het vigerende bestemmingsplan "Feijenoord" staat de beoogde ontwikkeling niet toe (zie § 1.3), waardoor een herziening daarvan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied betreft het zuidelijkste puntje van het ‘schiereiland’ dat is gelegen tussen de Persoonshaven en de Nieuwe Maas. Nabij het plangebied bevindt zich de Piekbrug, die de Persoonshaven aan de zuidzijde begrenst. De oost- en zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de Piekstraat. Aan de noordzijde volgt de begrenzing van het plangebied de aanwezige kadastrale grens. Aan de westzijde is de begrenzing zodanig gelegen, dat ook een klein deel van de Persoonshaven binnen het plangebied gelegen is. De omgeving van het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde voornamelijk gekenmerkt door bedrijfsmatige activiteiten. Aan de westzijde (en overzijde van de Persoonshaven) is voornamelijk een woonfunctie aanwezig. Aan de zuidzijde wordt uitgekeken over de Nieuwe Maas.



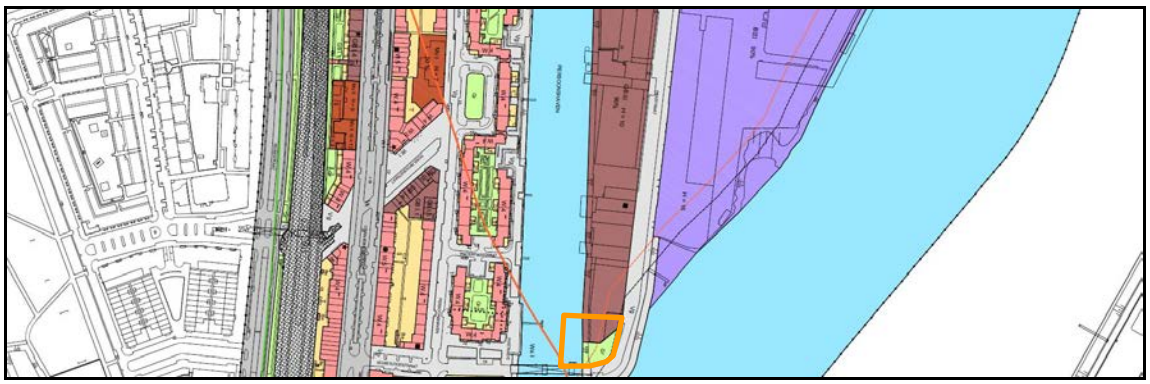
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie is op dit moment het bestemmingsplan "Feijenoord" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is door de gemeenteraad van Rotterdam op 20 december 2010 gewijzigd vastgesteld. Na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 25 september 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden maar zijn wel enkele onderdelen vernietigd; dit is echter niet van toepassing op de gronden binnen het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) is momenteel sprake van meerdere bestemmingen. Zo is de Persoonshaven voorzien van de bestemming 'Water I'. Hierbinnen zijn de gronden bestemd voor waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlakte-water, alsook de bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterstaatkundige aard.

Op de gronden waar het bouwplan is voorzien, zijn twee bestemmingen van kracht. Voor de zuidelijke helft geldt dat sprake is van de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. De bouwmogelijkheden zijn beperkt; alleen in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut / verkeer en vervoer zijn toegestaan. Voor de noordelijke helft geldt een bestemming 'Gemengd III', op basis waarvan de gronden bestemd zijn voor kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De betreffende gronden mogen voor 90% bebouwd worden, waarbij de hoogte van gebouwen is gemaximeerd op 10 meter. Daarnaast gelden nog enkele oppervlaktebeperkingen. Zo mogen zelfstandige kantoren niet groter zijn dan 750 m^2. Voor bedrijfskantoren geldt een beperking van 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf, tot een maximum van 3.000 m^2.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart van het nu geldende bestemmingsplan (plangebied oranje omkaderd).

Geen van de nu geldende bestemmingen maakt de bouw van woningen mogelijk. Daarnaast is een deel van het beoogde gebouw ook voorzien op gronden waar geen gebouwen mogen worden opgericht. Ook de maximaal gestelde hoogtemaat wordt overschreden. Voor de realisatie van de beoogde buitenruimte geldt, dat dergelijke voorzieningen niet aangemerkt kunnen worden als bij 'Water' behorende voorzieningen. Het bestemmingsplan "Feijenoord" kent verder geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het beoogde bouwplan en/of de gewenste buitenruimte te realiseren.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling en de beoogde buitenruimte te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding. Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor dit plan.

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Dit document beschrijft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Conform het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dienen gemeenten in bestemmingsplannen rekening te houden met de nationale belangen die zijn vastgelegd in het Barro. De rivier de Nieuwe Maas is aangemerkt als een Rijksvaarweg, waardoor Titel 2.1 van het Barro van toepassing is. Artikel 2.1.2 gaat hierbij in op de vrijwaringszone:

Artikel 2.1.2. (bepaling vrijwaringszone)

1. Een vrijwaringszone wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de Rijksvaarweg zoals opgenomen in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet.
2. De breedte van een vrijwaringszone, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de Rijksvaarweg, bedraagt:
    a. 10 meter aan weerszijden van een Rijksvaarweg van CEMT---klasse II;
    b. 20 meter aan weerszijden van een Rijksvaarweg van CEMT---klasse III;
    c. 25 meter aan weerszijden van een Rijksvaarweg van CEMT---klasse IV, V of VI;
    (…).

Ter hoogte van het plangebied is de rivier de Nieuwe Maas ingedeeld in CEMT-klasse VIb. Dit betekent, dat sprake is van een vrijwaringszone van 25 meter die wordt gemeten vanaf de begrenzingslijn van de Rijksvaarweg, zoals opgenomen in de legger (artikel 5.1 van de Waterwet). Deze "vrije ruimte" is een zone die in beginsel vrij is van bijvoorbeeld bouwwerken en opgaande begroeiing die het functioneren van de vaarweg of de veiligheid van het

scheepvaartverkeer in gevaar brengen. Voor zover de initiatiefnemer binnen de zone toch ontwikkelingen wil laten plaatsvinden, dient deze aan te tonen dat het functioneren van de vaarweg niet in het geding is. Hierbij dient aan de volgende bepaling uit het Barro te worden voldaan:

Artikel 2.1.3 (veiligheid scheepvaart op vaarwegen)
Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van een Rijksvaarweg of op een vrijwaringszone en dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan, wordt rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
d. de toegankelijkheid van de Rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de Rijksvaarweg.

Naast Titel 2.1 uit het Barro is ook Titel 2.4 (Grote rivieren) mogelijk van toepassing, mits sprake is van activiteiten in het rivierbed waarop artikel 6.12 of 6.15 van het Waterbesluit van toepassing is. Uit de kaarten in bijlage IV het Waterbesluit blijkt echter, dat het plangebied deel uitmaakt van het zogenaamde vrijstellingsgebied voor de vergunningplicht voor het onderdeel gebruik waterstaatswerk. Dit betekent, dat de genoemde artikelen uit het Waterbesluit en daardoor ook Titel 2.4 niet van toepassing zijn.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een binnenstedelijke ontwikkeling mogelijk te maken met een mix aan functies. Zo wordt voorzien in een mix aan functies met woningen, maatschappelijke en commerciële functies.

Met betrekking tot de ladder van duurzame verstedelijking kan gesteld worden dat een dergelijke investering uiteraard pas doorgang vindt indien voldoende zekerheid bestaat dat hieraan behoefte bestaat. Die behoefte blijkt echter ook de provinciale Woning-behoefteraming. Deze provinciale prognose is bedoeld als kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid en geeft de verwachte huishoudensontwikkeling weer op basis van de eigen behoefte, ofwel een “binnenlands migratiesaldo nul” per gemeente. Op basis van deze raming is binnen de regio Rotterdam in de periode 2015-2019 behoefte aan 28.200 nieuwe woningen. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt echter dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter en inmiddels is het beleid dan ook bijgesteld. Het Rotterdamse coalitieakkoord 2018-2022 speelt hierop in door het aantal te realiseren woningen binnen deze periode flink op te schroeven tot 18.000 woningen. Met de toename van het aantal woningen zal ook de behoefte naar voorzieningen groter worden, vandaar dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt ook aan die behoefte invulling te geven. Daarmee wordt tevens een bijdrage geleverd aan een aangenaam woon- en leefklimaat. Omdat de ontwikkeling tevens plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, wordt daarmee voldaan aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

Langs de Nieuwe Maas geldt op grond van Titel 2.1 van het Barro een vrijwaringszone van 25 meter. Aangezien de kortste afstand tussen het plangebied en de begrenzing van de

Rijksvaarweg circa 25 meter bedraagt, ligt deze vrijwaringszone niet over het plangebied. De ontwikkeling is dan ook niet van invloed op Titel 2.1 van het Barro. Omdat geen van de andere in het Barro opgenomen onderwerpen van nationaal belang van toepassing zijn, bestaat geen strijdigheid met het nationale beleidskader.

2.2 *Provinciaal beleid*

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en

een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

<u>Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Naar de beoogde woningen en andere voorziene functies is bovendien vraag (zie § 2.1). Daarnaast passen de voorziene woningen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. Omdat voor deze ontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag wordt

geclaimd, past het voornemen binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

2.3 *Gemeentelijk beleid*

Stadsvisie Rotterdam 2030
De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden, waaraan prioriteit wordt gegeven bij de uitwerking. Het plangebied maakt deel uit van het VIP-gebied "Woonmilieu Kop van Zuid". Speerpunt hierbij is de realisatie van rustig en centrum-stedelijk wonen aan het water en in gemengde wijken. De beoogde kwaliteitsslag van het woon- en werkmilieu straalt uit op de bestaande stedelijke omgeving, waardoor (ook) het sociaaleconomisch klimaat van de stad verbetert, selectieve migratie wordt tegengegaan en de bevolkingssamenstelling evenwichtiger wordt.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020
De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
    - de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen,
    - te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat, en
    - woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
    - een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
    - ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
    - energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
    - het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen,
    - betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
    - goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
    - toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
    - woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

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

Visie en masterplan "Kop van Feijenoord"
Voor een deel van de wijk Feijenoord is in 2009 de visie 'Kop van Feijenoord' vastgesteld. Vaststelling van het gelijknamige masterplan volgde in oktober 2012. De visie en het masterplan verwoorden de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. De hoofdopgave is het woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners te verbeteren, waardoor
de wijk ook voor nieuwkomers aantrekkelijker wordt. Daarbij wordt onder andere ingezet op het aanpakken van de eenzijdige woningvoorraad en het kwalitatief opwaarderen van het woonmilieu met een optimale mix aan huur- en koopwoningen voor doelgroepen met een verschillende leefstijl en sociaal economische positie. Daarnaast is de insteek om de openbare ruimte optimaler te benutten door sterker in te zetten op kwaliteit en bruikbaarheid van parken, buurtgroen en de kwaliteiten van het aanwezige water. De wijk wordt daarmee beter verbonden met de binnenstad en de omringende wijken. De visie benoemt daartoe een samenhangend pakket aan maatregelen.

Hoogbouwvisie 2019
Op 12 december 2019 is door de gemeenteraad de Hoogbouwvisie vastgesteld. Het betreft een actualisatie van het beleid dat werd vastgesteld op 16 maart 2011, waarbij een aantal gebieden is toegevoegd aan de bestaande zone. Uit deze visie volgt dat de noodzaak van verdere verdichting in Rotterdam onomstreden is. Alleen door verdere verdichting en hoogbouw kan aan de vraag naar de combinatie van woningen, openbare ruimte en kantoren tegemoet worden gekomen.

Het hoogbouwbeleid 2019 spreekt van hoogbouw als een gebouw hoger is dan 70 meter. De ruggengraat van de Rotterdamse hoogbouw wordt gevormd door de hoogbouwas: grofweg vanaf het centraal station via de Coolsingel naar het Wilhelminaplein. Aan deze stadsas kan de overige hoogbouw zich koppelen; daarmee is de as ook hiërarchisch het meest belangrijk. Dit blijkt ook uit de maximum toegestane hoogte van 250 meter. Vanaf de hoogbouwas tot aan de brandgrens is sprake van een overgangszone, alwaar hoogbouw is toegestaan tot zo’n 150 meter. Dit geldt ook voor de buiten het centrum gelegen gebieden waar hoogbouw is toegestaan, te weten Feyenoord City, Hart van Zuid en Alexanderknoop.

De visie geeft niet de exacte projectlocaties aan waar hoogbouw gerealiseerd kan worden, maar vormt een toetsingskader waarbinnen naar hoogbouwlocaties kan worden gezocht. Daarnaast is in de Hoogbouwvisie 2019 een nieuw hoofdstuk toegevoegd aangaande het te realiseren gebouw zelf. Het tegengaan van ondermijnend gedrag en faciliteren van ontmoeting tussen bewoners staat hierbij centraal.

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 'Welstandsniveau's' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype ‘rivierlocaties’. Vanwege de prominente plek in het stedelijke weefsel zijn rivierlocaties erg belangrijk voor het aanzien van de stad. Zo is de bebouwing van invloed op verschillende schaalniveaus (de directe omgeving, het grotere geheel van de rivieroevers en het beeld van de stad als totaal). De meeste rivierlocaties zijn en worden ontwikkeld met een hoog ambitieniveau voor bebouwing en buitenruimte. Uitgangspunt daarbij is de ruimtelijke continuïteit van de rivier en de havenbekkens en het in stand houden en/of versterken van het eigen (historisch bepaalde) karakter van deze gebieden. De openbare ruimte is zorgvuldig ontworpen, leunt sterk op de aanwezigheid van het ruime water en heeft een stenig karakter. De architectonische eenheid bestaat uit een blok of een ensemble van onderling verschillende gebouwen. De nieuwbouw contrasteert met de bestaande gebouwen in vormgeving. Er is veel aandacht voor de detaillering (van de gevels) en de overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte (de plint). Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid en van de welstandstoets is het behouden en/of versterken van het eigen (historisch) bepaalde karakter.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een ontwikkeling mogelijk te maken ten behoeve van een mix aan functies, waaronder wonen, maatschappelijke- en commerciële voorzieningen. In de conclusie van § 2.1 is reeds geconcludeerd dat de realisatie van woningen voldoet aan de behoefte. Met de toename van het aantal woningen zal ook de behoefte naar voorzieningen groter worden, vandaar dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt ook aan die behoefte invulling te geven. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid wordt gesteld dat wordt ingespeeld op de vraag naar meer kwalitatief hoogwaardige woningen in dit deel van Rotterdam, waarmee de woningvoorraad in deze buurt meer gevarieerd wordt en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving ontstaat. Daarmee past de ontwikkeling binnen de doelstelling van het Rotterdamse beleid. Omdat het bouwplan vanwege de hoogte niet als hoogbouw wordt aangemerkt is toetsing aan de Hoogbouwvisie niet aan de orde.

Het bestemmingsplan doet verder geen uitspraak over welstandseisen. Daartoe wordt het concrete bouwplan besproken in de Rotterdamse welstandscommissie en wordt het getoetst aan de eisen van het beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de bestaande situatie en het huidig gebruik.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

Tot ver in de 18e eeuw was het 'eiland Feijenoord' niets anders dan een zandplaat in de binnenbocht van de Maas. Tijdens de 17e en 18e eeuw werd Feijenoord stukje bij beetje bedijkt. Pas halverwege de 19e eeuw werd door het Rotterdamse gemeentebestuur een uitbreidingsplan vastgesteld, waarmee Feijenoord vooral het karakter kreeg van een haven- en industriegebied met geïsoleerde woonbuurten.

In het begin van de 20e eeuw werd een deel van het huidige Feijenoord gebouwd als arbeiderswijk voor de havenindustrie. De ruimtelijke structuur draagt daar nog steeds de kenmerken van in het stratenpatroon, met haar noord-zuid verbindingen. Nadat in 1974 de stadsvernieuwing in gang werd gezet, is de omgeving van het plangebied getransformeerd van een haven- en industriegebied met een ondergeschikte woonfunctie, naar een gemengd stedelijk gebied in de nabijheid van het Rotterdamse stadscentrum. Tijdens de stadsvernieuwing zijn veel woningen, voornamelijk gebouwd tussen 1910 en 1930, gerenoveerd en/of vervangen door nieuwbouw. Mede hierdoor is de stedenbouwkundige structuur verbrokkeld.

De wijk is geïsoleerd gelegen tussen de Nieuwe Maas en de spoorlijn van Rotterdam naar Dordrecht. Het vele water in en langs de wijk (de Nieuwe Maas, de Persoonshaven en de Nassauhaven) geeft Feijenoord een eigen karakter. De mengeling van oude woningen, nieuwbouw en bedrijven maakt de wijk tot een stedelijk gebied.

Afbeelding 3: Ligging van de wijk Feijenoord (oranje omkaderd).

In de wijk Feijenoord zijn nog twee gebieden aanwezig, waar het oorspronkelijke gebruik als havengebied zichtbaar is. Aan de noordzijde bevindt zich de Nassaukade, de fabriek en het hoofdkantoor van Unilever Bestfood Nederland (verder Unilever). Het andere gebied dat ten dienste staat van industriële activiteiten, betreft het bedrijventerrein Feyenoord. Dit is gelegen op het zuidelijk deel van het 'schiereiland' aan de oostzijde van de wijk, dat wordt gevormd door de Nassauhaven / Persoonshaven en de Nieuwe Maas. Dit bedrijventerrein bestaat uit

een menging van grootschalige bedrijvigheid op het complex van HunterDouglas, kantoorfuncties, kleinschalige bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen.

De gronden waarop het beoogde bouwproject is voorzien, maken deel uit van dit bedrijventerrein en bevinden zich in de zuidelijke punt van het 'schiereiland' nabij de Piekbrug. In het verleden heeft hier bedrijfsbebouwing gestaan. Deze bebouwing is enkele jaren geleden gesloopt, waarna het terrein nagenoeg in gebruik is genomen als parkeervoorziening. De randen, alsook het talud naar de Persoonshaven, hebben een groen karakter. Vanaf deze gronden is zowel in oostelijke als in zuidelijke richting sprake van een weids uitzicht over de Nieuwe Maas. Tevens bevindt zich aan de overzijde van de Piekstraat een halte van de waterbus.

Ook een deel van de Persoonshaven behoort tot het plangebied. Deze voormalige industriehaven is begin 20^{e} eeuw aangelegd voor fabrieken die aan vaarwater moesten liggen en een spooraansluiting nodig hadden. Tegenwoordig heeft de Persoonshaven haar functie als industriehaven verloren. Anders dan de noordelijk gelegen Nassauhaven heeft de Persoonshaven een stenig karakter. Dit wordt mede veroorzaakt door de hoge kademuur aan de westzijde van de haven; aan de oostzijde is wel sprake van een talud, echter is deze op weinig plekken 'groen' ingericht.

Afbeelding 4: Zicht op Persoonshaven en parkeerterrein vanaf Piekbrug.

3.2 *Projectbeschrijving*

Het oostelijk deel van de 'Kop van Feijenoord' wordt gevormd door een 'schiereiland' dat is gelegen tussen de Nassauhaven / Persoonshaven en de Nieuwe Maas. De zuidelijkste punt van dit eiland is momenteel in gebruik als parkeerterrein, maar betreft een locatie die zich bij uitstek leent voor een herontwikkeling naar een levendige locatie om te wonen en te werken.

Omdat van een uitgewerkt bouwplan vooralsnog geen sprake is, legt dit bestemmingsplan alleen de kaders vast waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Op de kavel, met een oppervlakte van zo'n 1.500 m^2, is een gestapeld bouwvolume voorzien met een maximale hoogte van 75 meter. Ook de positie van het gebouw is vastgelegd, namelijk met een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Hierdoor worden diverse van toepassing zijnde veiligheidscontouren in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas in acht genomen (zie § 4.5). Aan de westzijde van het perceel zal het gebouw met een overkraging deels over de Persoonshaven gerealiseerd worden.

Het beoogde gebouw bevat een complementair programma van ongeveer 22.000 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo). Hierbinnen kunnen maximaal 130 woningen worden gerealiseerd en is

maximaal 8.000 m^2 bvo aan maatschappelijke- en commerciële voorzieningen toegestaan, zoals horeca, dienstverlening, kantoren en lichte bedrijvigheid (tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bij de planregels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten). Wat betreft de woonfunctie zijn verschillende typen woningen voorzien: waterunits, drive-in lofts, panorama lofts en sky lofts. De verschillende typen zijn geconcentreerd in de toren aanwezig, als het ware zijnde één blok. Deze blokken worden verspringend op elkaar gestapeld, waarbij de overstekende delen van de blokken als buitenruimte kunnen worden ingericht. De beoogde nieuwbouw wordt zodanig vormgegeven dat sprake is van een 360° alzijdig beeld. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de mogelijk te realiseren nieuwbouw.

Afbeelding 5: Impressie van de te realiseren toren binnen het plangebied.

In de plint van het gebouw zijn, naast technische ruimten, een fietsenstalling en de entrees, ook functies voorzien die bijdragen aan de levendigheid van de directe omgeving. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, lichte horeca, kleinschalige bedrijfsmatige functies, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Deze plint zal zodanig uitgevoerd worden, dat deze aansluit bij de naastgelegen oude loodsen.

In verband met de gedeeltelijke overkraging over de Persoonshaven, maakt ook een klein deel van dit water deel uit van het bestemmingsplan. Deze doodlopende haven wordt niet meer gebruikt voor de beroepsvaart, maar kent nog wel enkele aanlegsteigers voor de pleziervaart. Rotterdam heeft de wens uitgesproken om dit water meer te betrekken bij de omgeving en de beoogde ontwikkeling zal een bijdrage leveren aan de beleving van het water.

Ontsluiting van de toren vindt plaats via de Piekstraat. Het parkeren van motorvoertuigen vindt plaats op eigen terrein. Enkele bouwlagen van de beoogde nieuwbouw worden daarvoor als parkeergarage ingericht. Ook zal voorzien worden in voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen. Om dit te waarborgen is in de planregels van dit bestemmingsplan bepaald, dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke beleidsregeling parkeernormen (zie ook § 5.2).

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Vanwege de buitendijkse ligging maakt het plangebied deel uit van het beheersgebied van Rijkswaterstaat. De binnendijkse gebieden alsook de aanwezige waterkeringen in de omgeving van het plangebied behoren tot het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021. Dit programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Het plangebied ligt buitendijks, waardoor de Waterwet van toepassing is. Het plangebied maakt echter deel uit van het zogenaamde vrijstellingsgebied voor de vergunningplicht voor het onderdeel gebruik waterstaatswerk, zoals weergegeven in artikel 6.16 van het Waterbesluit. Daarnaast geldt voor buitendijkse gebieden geen compensatieplicht bij toename van het verhard oppervlak. Deze toename is overigens zeer gering, omdat de gronden waar de beoogde bebouwing is voorzien in de huidige situatie al nagenoeg geheeld verhard is. Daarnaast is geen sprake van een gedeeltelijke demping van de Persoonshaven.

De dichtstbijzijnde waterkering bevindt zich ongeveer ter hoogte van het Varkenoordse viaduct. Hemelsbreed ligt deze primaire waterkering op circa 445 meter afstand van het plangebied. De kern- en beschermingszone van deze waterkering reiken niet tot aan het plangebied. Dit betekent, dat op grond van de Keur geen restricties gelden.

De wijk Feijenoord maakt deel uit van rioleringsdistrict 28: 'zuiden' en meer specifiek van het onderbemalingsdistrict 'Feijenoordkade-562'. Deze onderbemaling loost het afvalwater op het

binnendijkse hoofdbemalingsgebied. Met het eindgemaal ‘Pretorialaan’ wordt het afvalwater via district 23 ‘Charlois’ naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven verpompt. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel, waardoor naast het afvalwater ook het relatief schone hemelwater via het riool naar deze afvalwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd. Nabij het plangebied is op de hoek van de Nassauhaven met de Jalonstraat een overstort aanwezig. Bij hevige regenval wordt ongezuiverd (verdund) afvalwater via de overstort op het oppervlakte water van de Nassauhaven geloosd. Het beoogde bouwplan wordt op dit rioleringsstelsel aangesloten, al wordt het regenwater afgekoppeld en direct geloosd op de Persoonshaven.

Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)
De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader worden de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk. Daarnaast kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het betreft hier een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Ook gebieden die in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging in de omgeving van het plangebied, kan dit als zodanig aangemerkt worden. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn verschillende inrichtingen aanwezig, die mogelijk van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling (en andersom). Vandaar dat een beschouwing[1] van de hindercontouren is opgesteld. Hierbij is voor het bedrijf Hunter Douglas alleen ingegaan op de aspecten stof en geur; voor de aspecten ‘gevaar’ en ‘geluid’ wordt verwezen naar de paragrafen ‘externe veiligheid’ (§ 4.5) c.q. ‘geluid’ (§ 4.3).

[1] IDDS, Beschouwing bedrijven- en milieuzonering ontwikkeling Piekstraat te Rotterdam, augustus 2016, projectnummer 1607J468.

Uit deze beschouwing blijkt, dat Hunter Douglas buiten de inrichtingsgrenzen voldoet aan de normen voor luchtkwaliteit, geur en fijnstof. Deze emissies vormen geen belemmering voor de herontwikkeling van de projectlocatie. Daarnaast worden de vergunde rechten van Hunter Douglas niet ingeperkt. Omdat in de tussenuitspraak van 28 april 2021 door de Afdeling is bepaald dat in het plan niet aannemelijk is gemaakt dat ook tot op 75 meter hoogte bij de woningen in het plangebied geen geur kan worden waargenomen, is alsnog inzichtelijk gemaakt[2] dat het plan wat betreft mogelijke geurhinder ook op die hoogte niet zal leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering van Hunter Douglas.

Op het perceel Piekstraat 63-65 is een grutterfabriek aanwezig. Een dergelijke inrichting (SBI-code 1061) beschikt over een maximale hindercontour van 100 meter (aspect geluid); de contouren voor de andere aspecten bedragen maximaal 50 meter. Omdat de kleinste afstand tussen deze inrichting en het plangebied 85 meter bedraagt, heeft alleen de geluidcontour een mogelijk invloed op een woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Om deze invloed te bepalen, is een akoestisch onderzoek[3] uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat de nachtperiode de maatgevende etmaalperiode bedraagt. De berekende geluidniveaus voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldoet bij een zeer beperkt aantal noordgevels van de beoogde appartementen niet aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen grenswaarde van 40 dB(A) in de nachtperiode. De overschrijding bedraagt maximaal 2 dB(A). Omdat ruimschoots wordt voldaan aan de richtwaarden voor een goede ruimtelijke ordening (nachtperiode 45 dB(A)) en tevens wordt voldaan aan de grenswaarden voor het maximaal geluidniveau, wordt deze overschrijding acceptabel geacht en is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Om de inrichting niet in de bedrijfsvoering te belemmeren is het wel noodzakelijk om een maatwerkvoorschrift van 42 dB(A) in de nachtperiode vast te stellen.

Dit bestemmingsplan staat ook 8.000 m^2 bvo aan commerciële functies toe, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij onder meer om kantoren, dienstverlening, bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen gaat het echter om ten hoogste categorie 2-inrichtingen. Deze worden op grond van de Rotterdamse systematiek als passend in een gemengd gebied ervaren. Daarnaast bedraagt de afstand van deze activiteiten tot aan de dichtstbijzijnde bestaande woningen meer dan 65 meter. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet

[2] Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V., Invloed luchtemissies Hunter Douglas op hoogbouw Piekstraat Punt Rotterdam, mei 2021, projectcode 126649.

[3] Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek Trouw Boekweit BV Piekstraat 63063 3071 EL Rotterdam, maart 2020, kenmerk 3071 EL – 63-65 W001 25-03-2020 V1.0,

onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk wooneenheden. Deze liggen binnen de toetsingszone van een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen een akoestisch onderzoek[4] is uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai
Het plangebied ligt niet binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg. Toetsing aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder voor wat betreft 'wegverkeerslawaai' is daardoor niet aan de orde. Uit jurisprudentie blijkt echter wel, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting van 30 km/h-wege beschouwd moet worden. Vandaar dat in het eerder genoemde akoestisch onderzoek de geluidsbelasting is berekend van de volgende wegen: Piekstraat, Piekbrug, Schietloodlaan en Persoonshaven. Uit de rekenresultaten blijkt, dat op geen van de wegen de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde uit Wet geluidhinder). De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt namelijk 47 dB vanwege het wegverkeer op de Piekstraat.

Industrielawaai
Het plangebied ligt binnen de 50 dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein "Feijenoord", waarvan ook het bedrijfsterrein van Hunter Douglas deel uitmaakt. Dit geldt niet voor de grutterfabriek op het perceel Piekstraat 63-63. Voor deze inrichting is een apart akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie § 4.2).

Om te bepalen wat de geluidsbelasting van dit industriegebied op de nieuw te realiseren woningen is, is in het aangehaalde onderzoek (zie voetnoot 3) aandacht besteed aan het aspect 'industrielawaai'. Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario: voor de diverse schoorsteenpijpen op het terrein van Hunter Douglas is een toeslag van +3 dB op het geluidbronvermogen toegepast. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting maximaal 55 dB(A) bedraagt. Dit betekent, dat de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor gezoneerde industrieterreinen bedraagt 55 dB(A) en wordt dus gerespecteerd.

Scheepvaartlawaai
Over de Nieuwe Maas vinden veel scheepvaarttransportbewegingen plaats. Omdat de langsvarende schepen een zekere geluidemmissie genereren, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het akoestisch onderzoek aandacht besteed aan deze geluidbron. Hierbij moet opgemerkt worden, dat voor het geluid van passerende schepen geen wettelijke normen gelden en hiervoor ook geen standaard rekenmethodiek beschikbaar is. Het onderzoek heeft dan ook plaatsgevonden met behulp van de industrielawaaimodule en een door het Havenbedrijf Rotterdam aangeleverd scheepvaartmodel. Uit de rekenresultaten blijkt, dat zowel ter plaatse van de noord- als van de oostgevel de geluidbelasting hoger is dan de 'voorkeursgrenswaarde' van 55 dB(A). De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt op deze gevels 61 dB(A). Omdat voor het scheepvaartlawaai geen wettelijke normen zijn vastgelegd leidt dit niet tot het vaststellen van hogere waarden.

[4] Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren toren aan de Piekstraat 3071 EL Rotterdam, april 2020, kenmerk 3071 El – xx WO 003 16-04-2020 V3.2.

Conclusie
Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat voor 'industrielawaai' de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt hierbij niet overschreden. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Hierbij dient voldaan te worden aan de eisen uit het Rotterdamse ontheffingenbeleid, zoals de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en/of buitenruimte per woning. De zuidwestzijde van het plangebied is geluidluw. Omdat mogelijk ook één- of tweezijdige wooneenheden worden gerealiseerd, kan het zijn dat niet elke wooneenheid aan deze geluidluwe zijde is georiënteerd. Daarnaast kan het om stedenbouwkundige redenen wenselijk zijn om buitenruimten aan de geluidsbelaste zijde te situeren, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van zon. Indien dit aan de orde is, is het mogelijk om op een andere wijze te voorzien in een geluidluwe gevel / buitenruimte (bijvoorbeeld met toepassing van een loggia). Daarnaast kent het Rotterdamse ontheffingenbeleid de mogelijkheid om van deze voorwaarde af te wijken, indien wordt ingezet op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. De woningen bevinden zich op een unieke locatie met prachtige vergezichten en tal van voorzieningen in de directe omgeving, waaronder het Nassauhavenpark. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder kan worden verleend. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat maximaal 130 woningen en 8.000 m^2 bvo aan commerciële activiteiten binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. In een worst-case scenario genereert één woning in een zeer stedelijke omgeving zo'n 8 ritten per dag; voor commerciële functies is dat 10 ritten per 100 m^2 bvo. De maximale mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, leiden daarmee tot zo'n 2.000 ritten per dag. Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. Een dergelijke ontwikkeling leidt tot zo'n 12.000 ritten. Dit is dus zes keer zoveel als de verkeersgeneratie die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Gesteld wordt, dat het plan als niet in betekenende mate beschouwd kan worden.

4.5 *Externe veiligheid*

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Uit een uitgevoerd onderzoek[5] blijkt, dat in de directe omgeving van het plangebied zich diverse risicobronnen bevinden. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen stationaire bronnen en transportroutes. Uit het onderzoek blijkt, dat alleen het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en over de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht relevant is. Deze worden hieronder nader toegelicht. Voor de overige aanwezige risicobronnen, zoals Hunter Douglas, wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

Transport gevaarlijke stoffen over Nieuwe Maas

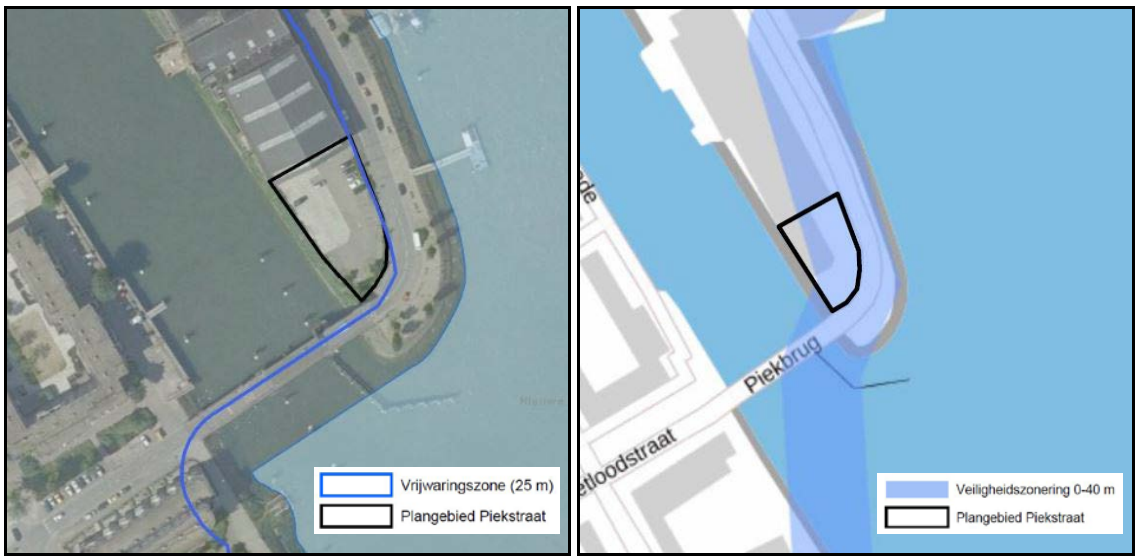
Over de Nieuwe Maas worden met behulp van zee- en binnenvaartschepen gevaarlijke stoffen over het water getransporteerd. Zeeschepen varen echter tot aan de Waalhaven. Omdat het plangebied ten oosten van de Waalhaven is gelegen, is hier alleen sprake van transport door middel van binnenvaartschepen. Dit transport leidt niet tot een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour; dit wordt onderschreven door de Basisnet-studie. Het groepsrisico is in de huidige situatie kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Ook na ontwikkeling van het bouwplan is dit het geval. Op grond van artikel 8 lid 2 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet benodigd.

Vanaf de oever/waterlijn van de Nieuwe Maas is tevens sprake van een wettelijk plasbrandaandachtsgebied van 25 meter. Realisatie van kwetsbare objecten binnen dit aandachtsgebied is, mits gemotiveerd, toegestaan. Hierbij dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de bestrijdbaarheid van een plasbrand (hulpverlening & zelfredzaamheid mede in relatie tot effectreducerende maatregelen of brandvertragende maatregelen aan het gebouw). Naast de hinderafstanden die volgen uit het Basisnet Water heeft ook de provincie Zuid-Holland in de Verordening Ruimte een veiligheidszonering opgenomen (artikel 2.1.10). In dit artikel is bepaald, dat binnen 25 meter vanaf de kade geen nieuwe bebouwing is toegestaan. In het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechts toegelaten als de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Uit afbeelding 6 blijkt, dat het plangebied zich deels binnen zowel het plasbrandaandachtsgebied als binnen de provinciale veiligheidszones bevindt. Het op de

[5] AVIV, Externe veiligheid bouwplan Piekstraat Rotterdam, juni 2018, projectnummer 163162.

verbeelding opgenomen bouwvlak is echter zodanig gepositioneerd, dat deze buiten het plasbrandaandachtsgebied en buiten de provinciale 25 meterzone ligt. Hierdoor is het niet mogelijk om binnen deze zones nieuwe bebouwing op te richten. De beoogde nieuwbouw bevindt zich wel in het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade. Om de veiligheid van de gebruikers van het pand te waarborgen worden bepaalde maatregelen genomen. Daarmee wordt de veiligheid voldoende gegarandeerd. Ook uit oriënterende gesprekken met de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond blijkt, dat realisatie van het beoogde bouwplan mogelijk is.



Afbeelding 6: Plasbrandaandachtsgebied (links) en provinciale veiligheidsafstanden (rechts).

Transport van gevaarlijke stoffen over spoorlijn Rotterdam-Dordrecht
Op ongeveer 270 meter ten westen van het plangebied is de spoorverbinding tussen Rotterdam en Dordrecht gelegen. Deze spoorlijn bevindt zich in een tunnelbuis: de Willemsspoortunnel met een totale lengte van circa drie kilometer. Door de tunnel lopen vier sporen, elk in een aparte buis. Alleen bij station Blaak is sprake van twee buizen met in elke buis een middenperron. Dit station moet in het kader van het aspect 'externe veiligheid' gezien worden als een opening in de tunnel, waar de effecten van een eventueel ongeval zich manifesteren. In de tunnel is nooit meer dan één goederentrein aanwezig. Daarnaast mag een dergelijke trein zich nooit tegelijkertijd met een passagierstrein in dezelfde tunnelbuis bevinden.

Door het transport van gevaarlijke stoffen kunnen zich bij een ongeval calamiteiten voordoen met brandbare gassen en vloeistoffen en met toxische stoffen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour wordt bepaald door de stofcategorie 'brandbare vloeistoffen'. Het effect van branden blijft echter beperkt tot de binnenkant van de tunnel, zodat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour. Ook ongevallen met toxische vloeistoffen of gassen leiden niet tot effecten. Na verdamping en ventilatie komen de giftige dampen vrij bij de openingen van de tunnel. Gelet op de afstand van deze uitstroompunten tot het plangebied – de dichtstbijzijnde tunnelmond is gelegen op 400 meter - is het onwaarschijnlijk dat via atmosferische verdunning slachtoffers vallen. Een explosie in de tunnel leidt tot een drukgolf die zich voortzet tot aan de openingen. Door de overdruk en de hitte kan daarnaast de tunnel beschadigd raken. Het is niet waarschijnlijk dat dit tot directe slachtoffers binnen het plangebied leidt. De kans dat zich overigens een explosie in de tunnel voordoet is zeer klein, vanwege de geringe hoeveelheid aanwezige zuurstof en het veiligheidsregime in de tunnel.

De voor het groepsrisico ter plaatse van het projectgebied maatgevende kilometer ligt voor een groot deel over water. Bovendien is de persoonsdichtheid in de directe omgeving voor een stedelijk gebied niet hoog. De kansen op ongevallen in de tunnel zijn in vergelijking met een maaiveldsituatie zeer klein. Omdat voor het risico van het transport door tunnels geen gevalideerde en erkende rekenmethodes beschikbaar zijn, is het niet mogelijk om het groepsrisico te berekenen. Daarnaast geldt op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes dat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is, indien het beoogde bouwplan op meer dan 200 meter afstand van de transportroute ligt. Een nadere verantwoording is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van de transportroutes over de Nieuwe Maas en over de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht. Hoewel vanuit planologisch perspectief geen beperkingen aanwezig zijn, zullen maatregelen genomen worden met het oog op vluchtroutes (van de rivier af). Bovendien wordt ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op eventuele calamiteiten.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ten behoeve van de herinrichting van het plangebied als parkeerplaats heeft een bodemonderzoek[6] plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt, dat in de grond slechts lichte verontreinigingen met zink en PAK zijn aangetroffen. Het freatisch grondwater is niet verontreinigd. Dit onderzoek dateert echter uit 2006 en een dergelijk onderzoek heeft normaliter een houdbaarheidsdatum van 3 tot 5 jaar. Vandaar dat een nieuw bodemonderzoek[7] heeft plaatsgevonden.

Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een sterke bodemverontreiniging (boven interventiewaarde) met koper en zink. De omvang van deze verontreiniging bedraagt zo'n 36 m^3 en het grondwater is niet verontreinigd. Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvoor geen saneringsplicht geldt. Alleen als hier grondwerk voorzien is, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag en vindt sanering door middel van een BUS-melding plaats.

Tijdens het veldwerk is ter plaatse van één boring op een diepte van 0,7 meter beneden maaiveld een betonnen obstakel aangetroffen. Het betreft hier hoogstwaarschijnlijk een oude

[6] Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Verkennend bodemonderzoek Piekstraat ten zuiden van 77 te Rotterdam, april 2006, projectcode 2006-0107.
[7] Heijmans INFRA, Nader-, aanvullend-, asbest- en waterbodemonderzoek Piekstraat te Rotterdam (fase 2), 25 september 2019, kenmerk 19.0132.

funderingslaag. Bij de uitoefening van de werkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden.

Uit het onderzoek blijkt tevens, dat het plangebied niet verdacht is voor asbest. Zowel visueel als analytisch is namelijk geen asbest aangetroffen. De waterbodem is beoordeeld als klasse B. Daarmee is het niet geschikt voor toepassing op land. Omdat de waterbodem moet worden verwijderd voor het realiseren van de bouwkuip, dient rekening te worden gehouden met verhoogde kosten voor de afzet van het vrijkomende slib. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt gesteld, dat de aanwezige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het beoogde bouwplan. Immers kan de aanwezige verontreiniging worden gesaneerd en kan het slib worden afgevoerd. Hiervoor zijn financiële middelen beschikbaar. Het aspect 'bodem' vormt verder geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.7 Archeologie

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

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

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

Bewoningsgeschiedenis

Het eiland Feijenoord, dat omgeven werd door de Nieuwe Maas en het Zwanegat, wordt reeds in 1441 vermeld. In 1591 werd het voor tweederde en in 1658 voor het resterende deel door de stad Rotterdam gekocht. Oorspronkelijk was het als opwas slechts 13 morgen groot. Door aanpoldering en aanplemping was het in 1814 167 morgen groot. Door het graven van de Noorderhaven ontstond in 1874 het Noordereiland. Het Zwanegat werd vergraven tot Spoorweghaven. De ondergrond van het grootste deel van het plangebied bestaat uit kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van (in de oude lithostratigrafische indeling) Hollandveen en Afzettingen van Gorkum (kom- en oeverafzettingen). In de nieuwe lithostratigrafische indeling gaat het om het Hollandveen Laagpakket van de Formatie van Nieuwkoop, respectievelijk de fluviatiele afzettingen van de Formatie van Echteld. Aan de noordzijde heeft

diepe erosie door de Maas plaatsgevonden. Tijdens de aanleg van de Willemsspoortunnel zijn door het BOOR in deze erosieafzettingen vondsten van verspoeld aardewerk uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (8e - 12e eeuw) gedaan. Het geeft aan dat de oevers van de Maas vanouds aantrekkelijk waren voor bewoning. Het Maasmondgebied heeft zwaar te lijden gehad van overstromingen aan het einde van de 12e eeuw. Mogelijk is het gebied van Feyenoord bij het (her)bedijken van het verloren gegane gebied buiten de toen ontstane Riederwaard komen te liggen. De Riederwaard zelf ging in 1373 ten onder. Vanaf de 15e eeuw (Hillepolder) vonden er herbedijkingen plaats. Het Zwaansgat zou in 1373 gevormd kunnen zijn. In de 17e eeuw wist men nog te vertellen dat bij het uitgraven van sloten bij de Hille en Varkensoord boomstronken werden opgedolven "alsmede sware moppen, daer men wil seggen eertijdts een clooster gestaen zoude hebben". Dat dit niet denkbeeldig hoeft te zijn, bewijzen de diverse opgegraven funderingen van gebouwen uit de periode vóór 1373 op het eiland IJsselmonde, zoals bijvoorbeeld de kasteelfunderingen in Oud-Charlois en bij Ridderkerk.

Archeologische verwachtingswaarde
Vindplaatsen uit het Mesolithicum en het Neolithicum kunnen aanwezig zijn op oeverafzettingen van de Formatie van Echteld onder de Formatie van Nieuwkoop of op eventueel aanwezige pleistocene rivierduinafzettingen die behoren tot de Formatie van Boxtel (Laagpakket van Delwijnen). De steentijdvindplaatsen kenmerken zich door de aanwezigheid van onder meer haardkuilen, vuursteen, aardewerk (vanaf het Neolithicum), houtskool en verbrand bot. De complexen zijn waarschijnlijk relatief klein. In de Bronstijd waren de rivierduinen reeds afgedekt door de Formatie van Echteld. Vindplaatsen uit de Bronstijd kunnen in theorie aangetroffen worden op de oeverafzettingen van toenmalige geulen, eveneens behorende tot de Formatie van Echteld, maar zijn vooralsnog niet aangetroffen in de directe omgeving.

De verwachting voor vindplaatsen uit de perioden IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen is redelijk hoog tot hoog. Deze vindplaatsen worden, evenals vindplaatsen uit latere perioden, herkend aan het voorkomen van onder meer aardewerk, houtskool, fosfaat, (verbrand) bot en een zogenaamde ‘vuile’ laag. Wanneer vindplaatsen uit de IJzertijd aanwezig zijn bevinden deze zich vermoedelijk in de top van de Formatie van Nieuwkoop. De vindplaatsen uit de Romeinse tijd en de vroege en late Middeleeuwen tot 1373 worden verwacht in de op het veen afgezette klei, behorende tot verschillende fases in de afzettingen van de Formatie van Echteld (oeverafzettingen van de Nieuwe Maas). Erosie van de oudere afzettingen, mogelijk inclusief bewoningssporen en vondsten, is bekend uit de 12e eeuw en rond 1373 (ondergang van de Riederwaard). Het is mogelijk dat de erosie ook later heeft plaatsgevonden, gezien de situatie van het plangebied dicht bij de rivier. Vanaf de 17e - 18e eeuw is er sprake van dikke afval-en ophogingspakketten, waardoor het plangebied ten minste 5 meter hoger is komen te liggen dan voorheen (het maaiveld ligt nu op circa 3,5 m + NAP).

Ter bescherming van eventuele archeologische relicten is het gehele plangebied voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Hier geldt een vergunningvereiste voor graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan. Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft inmiddels een verkennend onderzoek uitgevoerd met twee diepe mechanische boringen. Uit de resultaten blijkt dat nader archeologisch onderzoek *niet* noodzakelijk is voor het huidige voorliggende bouwplan. Indien de bouwplannen zouden wijzigen, bijvoorbeeld het alsnog realiseren van een onderkeldering, dan dient het bouwplan opnieuw aan het BOOR te worden voorgelegd. Aangegeven is dat nog wordt gewerkt aan de eindrapportage, maar dat

de bouwaanvraag daar niet op hoeft te wachten. Immers is reeds voldaan aan de voorwaardelijke (archeologische) verplichtingen.

4.8 *Flora en fauna*

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan[8] blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (meer dan vier kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde stikstofberekening[9] blijkt echter, dat het beoogde bouwplan zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Het Natuurnetwerk Nederland ligt op korte afstand. Zo maakt de Nieuwe Maas hier onderdeel vanuit. Het betreft hier echter een drukke vaarroute met onbebouwde kades. Doordat geen ingrepen aan de Nieuwe Maas zijn voorzien, zijn geen effecten te verwachten. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming

Ook het aspect ’soortbescherming’ vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat binnen het plangebied of binnen de invloedssfeer van de voorziene werkzaamheden beschermde natuurwaarden ontbreken. De ingrepen hebben op voorhand geen effect op eventueel aanwezige beschermde soorten in de ruimere omgeving. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de plannen niet noodzakelijk / relevant.

[8] Buro Maerlant, Rotterdam Piekstraat; Ecologische quickscan, februari 2018.
[9] Heijmans, Stikstofberekening Piekstraat Rotterdam, februari 2020.

4.9 *Duurzaamheid en energie*

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie eisen.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 - 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woning wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuinig zal zijn. Dit leidt er tevens toe dat minder CO_2 wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 1 (verminderen CO_2-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame energiebronnen, zoals stadsverwarming, warmte-koudeopslag, zonnepanelen of een combinatie daarvan. Ook wordt gekeken naar energiemaatregelen zoals het gebruik van led-verlichting in de algemene ruimtes en het stimuleren van fietsgebruik met voldoende aansluitpunten voor het opladen van elektrische fietsen. Ook vindt onderzoek plaats naar het gebruik van deelauto’s, waarbij tevens gekeken wordt naar toepassing daarvan op wijkniveau. De parkeergarage zal worden voorbereid op het gebruik van elektrische auto’s. Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan is het op dit moment niet mogelijk om aan te geven welke duurzaamheidsmaatregelen daadwerkelijk worden toegepast. Het is ook aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en het toepassen van led-verlichting.

De herontwikkeling van het projectgebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt tevens ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

4.10 *Besluit m.e.r.*

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r . De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling) .

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is, te weten:

- D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een stedelijk ontwikkelingsproject, bestaande uit maximaal 130 wooneenheden en 8.000 m^2 bvo aan commerciële ruimten. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het bestemmingsplan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is echter wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- <u>Kenmerken project / activiteit:</u> de omvang van het project betreft het realiseren een stedelijk ontwikkelingsproject, bestaande uit maximaal 130 wooneenheden en 8.000 m^2 bvo aan commerciële ruimten. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen / bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2. Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie waar in het verleden al eens bebouwing aanwezig is geweest. Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving diverse woningen aanwezig zijn. De realisatie van de woningen, met name met betrekking tot verkeer, heeft slechts een minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk gebruikt voor de omliggende functies, alsook voor de eerder in het plangebied aanwezige functie. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- <u>Plaats van het project / activiteit:</u> het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- <u>Samenhang met andere activiteiten:</u> er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. Binnen het plangebied wordt de

realisatie van een woningbouwproject mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.

- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat dit bestemmingsplan niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig is. Het bestemmingsplan is evenmin kaderstellend voor mogelijke toekomstige m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten, zodat het bestemmingsplan niet plan m.e.r.-plichtig is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen		Dubbelbestemmingen	
Artikel 3	Gemengd	Artikel 5	Waarde – Archeologie
Artikel 4	Water - 1		

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

Artikel 3 – Gemengd

De te bebouwen gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming Gemengd. Deze bestemming is gekozen om de hier gewenste flexibiliteit ten aanzien van het gebruik mogelijk te maken. Binnen deze bestemming zijn woningen, kantoren, bedrijven (tot en met categorie 2 uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten), al dan niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen, cultuur- en ontspanning en horeca toegestaan. De functies zijn veelal uitwisselbaar met elkaar, maar er zijn wel beperkingen van kracht. Zo mag het maximaal aantal

woningen niet meer bedragen dan 130. Voorts zijn binnen deze bestemming voorzieningen toegestaan als wegen, paden, groen en water.

De commerciële ruimtes zullen een bruto oppervlak van maximaal 8.000 m^2 mogen beslaan. Een deel daarvan (maximaal 1.000 m^2) mag worden gebruikt voor zogenaamde lichte horeca, bestaande uit horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere een restaurant, broodjeszaak, lunchroom of koffiebar. Voor de andere benoemde functies geldt geen maximum oppervlak, met uitzondering van de bepaling dat per kantoorfunctie de maximale grootte is gelimiteerd tot 1.000 m^2.

Naast de flexibiliteit die de bestemming 'Gemengd' reeds biedt in de uitwisselbaarheid van diverse functies, geldt voor de woningen tevens de standaard regeling voor aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven, waaronder ook bed&breakfast. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders tevens voorzieningen toestaan die niet in de regels zijn benoemd, maar wel naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Daarbij dient tevens voldaan te worden aan de beleidsregeling parkeernormen.

Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij op de verbeelding de toegestane maximum bouwhoogte is opgenomen. Een deel daarvan dient als overkraging te worden uitgevoerd, zodat de onderliggende functie (in dit geval water) gehandhaafd blijft.

Buiten het bouwvlak is een (eventuele) ondergrondse parkeergarage toegestaan. Tevens zijn hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitstekende delen zoals balkons. In de bouwregels is een bepaling opgenomen dat de bovenste verdiepingsvloer niet hoger gelegen mag zijn dan 70 meter, zodat op grond van het Bouwbesluit geen sprake is van hoogbouw.

Artikel 4 – Water - 1

De bestemming Water-1 is van toepassing op de in het plangebied aanwezige water van de Persoonshaven. Deze bestemming is bedoeld voor waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water en bijbehorende voorzieningen.

Binnen de bestemming mag verder niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen en dergelijke. Ook zijn drijvende objecten in de vorm van (aanleg)steigers, groen, vlonders of daarmee gelijk te stellen elementen toegestaan.

Artikel 5 – Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m^2 beslaan en dieper reiken dan een diepte van 1,5 meter beneden NAP.

Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden.

Artikel 8 Geluidsgevoelige functies
Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder), 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 9 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 13 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde “dynamische verwijzing”. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto’s conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto’s en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling
De op dit moment geldende “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

Overgangs- en slotregels
In artikel 10 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden 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. Het concept ontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- VWS Pipeline Control;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van Waterschap Hollandse Delta en Gasunie zijn formele reacties ontvangen, waarin is aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. Ook Rijkswaterstaat en BOOR hebben aangegeven geen bedenkingen te hebben, echter is wel gevraagd om enkele kleinschalige tekstuele aanpassingen door te voeren. Hieraan is gehoor gegeven. De VRR geeft aan dat het wenselijk is om de toekomstige bewoners van de woningen te informeren hoe te handelen tijdens een calamiteit. Dit betreft echter geen aspect dat met een bestemmingsplan geregeld kan worden. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 49
Artikel 1 – Begrippen 49
Artikel 2 – Wijze van meten 53

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 55
Artikel 3 – Gemengd 55
Artikel 4 – Water - 1 58
Artikel 5 – Waarde - Archeologie 59

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 61
Artikel 6 – Antidubbeltelregel 61
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels 61
Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies 61
Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren 61

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 63
Artikel 10 – Overgangsrecht 63
Artikel 11 – Slotregel 63

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan "Piekstraat Punt" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2139PiekstrPunt-va02 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

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.

Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijven

de bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen

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

Bouwen

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

Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

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

Bouwverordening

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

Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Bruto vloeroppervlak

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 parkeer- en fietsvoorzieningen worden hiertoe niet gerekend.

Daktuin en/of 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.

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.

Dienstverlening

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

Gebouw

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

Gebruiksgebied

Het gebruiksgebied, zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012, bestaande uit een vrij indeelbaar gedeelte van het gebouw dat bestaat uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen ruimten.

Geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.
NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

Hotel

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

Kantoren

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

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

op het openbaar leidingennet aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, (stads)verwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt hier niet onder begrepen).

Lichte horeca

horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken. Hierbij kan gedacht worden aan: restaurant, broodjeszaak, crêperie, croissanterie, cafetaria, koffiebar, theehuis, lunchroom, ijssalon en snackbar.

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.

Maatschappelijk

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

Milieudeskundige

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

NAP

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

Ongebouwd (gevel)terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

Overkraging

een bouwwerk, of een deel van een bouwwerk dat in overwegende mate geen of nagenoeg geen steun vindt op het maaiveld, met als doel de functie van het maaiveld / de onderliggende bestemming door te zetten.

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.

Peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Plint

het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

Rijbaan

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

Short stay

het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een periode van tenminste één dag en maximaal zes maanden.

Straatmeubilair

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken en plantenbakken.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Water

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

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. 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.

b. 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. dienstverlening;
c. bedrijven tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. kantoren;
f. lichte horeca, inclusief ongebouwde (gevel)terrassen;
g. groenvoorzieningen en water;
h. al dan niet ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

i. berg- en stallingsruimten;
j. paden en ontsluitingswegen;
k. fiets- en/of voetgangersbruggen;
l. dakterrassen/daktuinen;
m. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het totaal aantal woningen mag niet meer dan 130 bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder a mogen ondergrondse parkeervoorzieningen en kleine gebouwen voor openbaar nut, ook buiten het bouwvlak gerealiseerd worden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte, met dien verstande dat de hoogstgelegen vloer van een gebruiksgebied niet hoger mag worden gerealiseerd dan 70 meter;
e. de inhoud van vrijstaande kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, mag niet meer dan 80 m^3 bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
b. uitstekende delen aan gebouwen, mogen niet meer dan 4 meter uit de gevel steken en niet minder dan 2,2 meter boven maaiveld hangen, met dien verstande dat uitstekende delen aan de noordwestzijde van het gebouw binnen de bouwgrens dienen te blijven;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder b en toestaan dat het aantal woningen met maximaal 10% mag worden verhoogd, met dien verstande dat uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat voldaan kan worden aan de geldende grenswaarden of een verleend hogere waarden-besluit.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik, geldt dat horeca uitsluitend in de plint is toegestaan.

3.4.2 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan huis gebonden beroep/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 gevels 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.

3.4.3 Oppervlaktematen

Het bruto vloeroppervlak voorzieningen als bedoeld in 3.1 onder b tot en met e mag niet meer bedragen dan 8.000 m^2, met dien verstande dat:

a. het totale bruto oppervlak aan horeca niet meer dan 1.000 m^2 mag bedragen, waarbij een ongebouwd (gevel)terras niet wordt meegerekend;
b. het bruto oppervlak aan kantoren niet meer dan 1.000 m^2 per vestiging mag bedragen.

3.4.4 Verkoop van goederen

De verkoop van goederen als nevenactiviteit van de in 3.1 onder b tot en met e genoemde functies is toegestaan, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet meer mag bedragen dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak van de functie waartoe het behoort.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van andere (bedrijfs)activiteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn en tevens wordt voldaan aan het bepaalde onder artikel 8.

Artikel 4 – Water - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Water - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water en bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens;

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen en dergelijke;
b. drijvende objecten in de vorm van (aanleg)steigers, groen, vlonders of daarmee gelijk te stellen elementen.

Artikel 5 – Waarde - Archeologie

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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 bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 5.3.1.

5.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning 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.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 5.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken 1,5 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

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

a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;

5.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

5.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager 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.

5.3.5 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 6 – Antidubbeltelregel

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 7 – Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder), 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 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Bij de realisatie van geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder moet, voor zover de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden overschreden, worden voldaan aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 – Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.1.3 Het bepaalde in 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

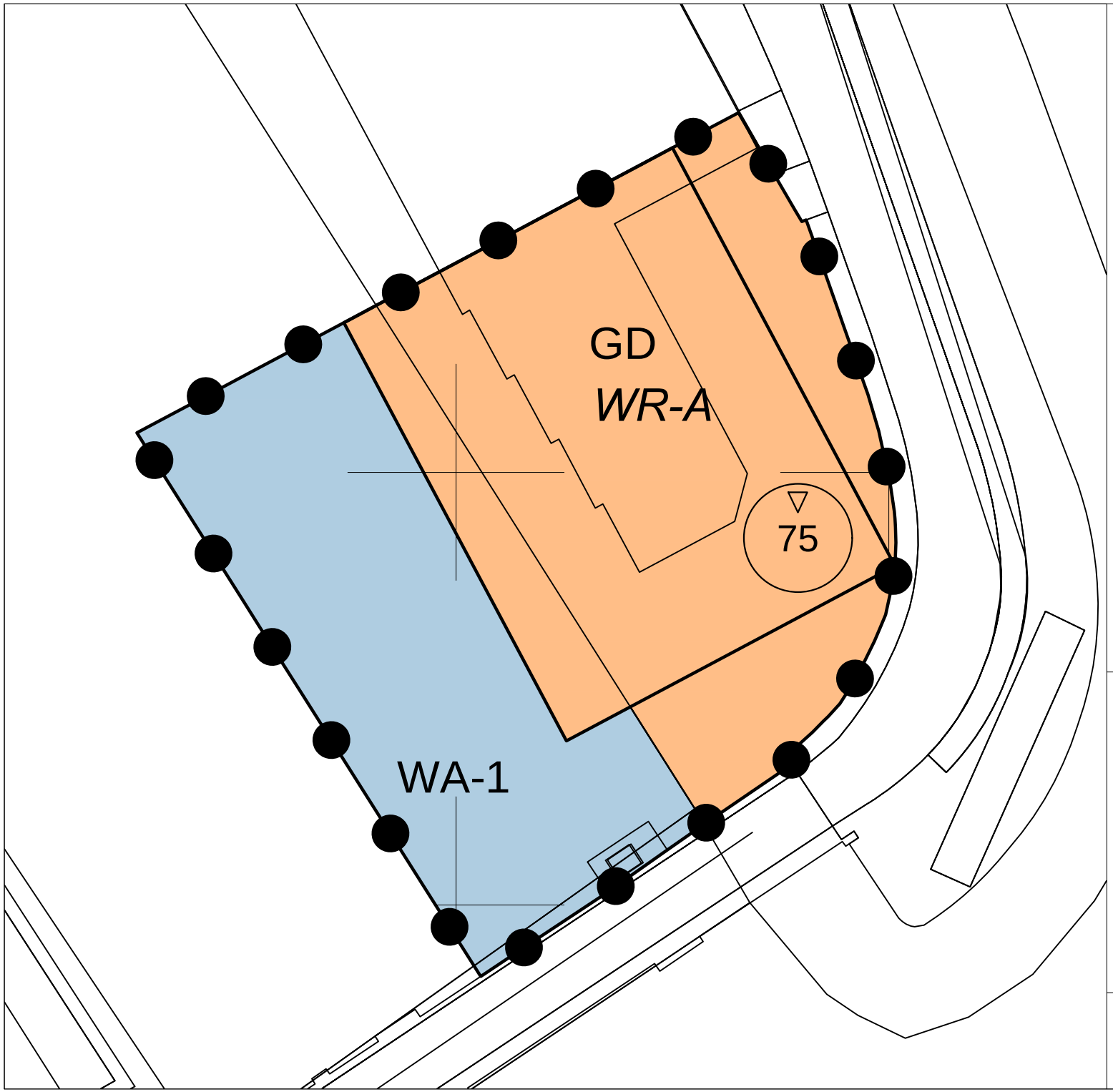
10.2.4 Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Piekstraat Punt”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Piekstraat

Enkelbestemmingen

GD — Gemengd

WA-1 — Water - 1

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Bouwvlakken

Bouwvlak

Maatvoeringen

75 — maximum bouwhoogte (m)

project:
Piekstraat Punt
gemeente:
Rotterdam
fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
Heijmans Vastgoed

datum : ...

schaal: 1 : 1.500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2139PiekstrPunt-va02

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2139PiekstrPunt-va02

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580