

Parapluherziening Cultuurhistorie Overschie

Ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

datum: PM
Vastgesteld d.d.:

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Gekozen planopzet	5
1.3 Ligging en begrenzing	5
1.4 Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 3 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische waarden	8
3.1 Ontstaansgeschiedenis	8
3.2 Cultuurhistorische waardering	12
3.3 Waardevolle bebouwing	13
3.4 Vertaling cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan	15
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	18
4.1 Opzet van het plan	18
4.2 Juridische planbeschrijving	20
Hoofdstuk 5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen	23
Bijlage 1 Karakteristieke objecten	24
Regels	29
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	30
Artikel 1 Begrippen	30
Artikel 2 wijze van meten	31
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	32
Artikel 3 Bedrijf - 1	32
Artikel 4 Cultuur en ontspanning	33
Artikel 5 Gemengd - 3	34
Artikel 6 Gemengd - 6	35
Artikel 7 Maatschappelijk - 2	37
Artikel 8 Tuin	38
Artikel 9 Verkeer - Erf	39
Artikel 10 Water - 1	40

Artikel 11	Wonen	41
Artikel 12	Wonen - 1	42
Artikel 13	Wonen - 2	43
Artikel 14	Waarde - Archeologie 3	44
Artikel 15	Waarde - Archeologie 4	46
Artikel 16	Waarde - Cultuurhistorie 2	48
Artikel 17	Waterstaat - Waterkering	49
Artikel 18	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	51
Artikel 19	Toepassingsverklaring	53
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	54
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	55
Artikel 20	Overgangsrecht	55
Artikel 21	Slotregel	56
Bijlagen		57
Bijlage 1	Lijst met bedrijfsactiviteiten met garagebedrijven	58
Bijlage 2	Lijst met bedrijfsactiviteiten	62
Bijlage 3	Parkeernormen	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 2 april 2019 is de 'Cultuurhistorische verkenning en waardenstelling Overschie' (hierna: 'CV') vastgesteld door het college van B&W. De CV beschrijft de ontwikkeling van Overschie en geeft een beschrijving van cultuurhistorische waarde van het gebied. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan om deze waarden planologisch te borgen.

Uit de CV blijkt dat het gebied rijk is aan cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Op dit moment zijn deze zaken nog onvoldoende geborgd in een bestemmingsplan, waardoor er geen sprake is van planologische bescherming. Deze parapluherziening is opgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren alsnog van planologische bescherming te voorzien. Verder is de ontstaansgeschiedenis van Overschie beschreven.

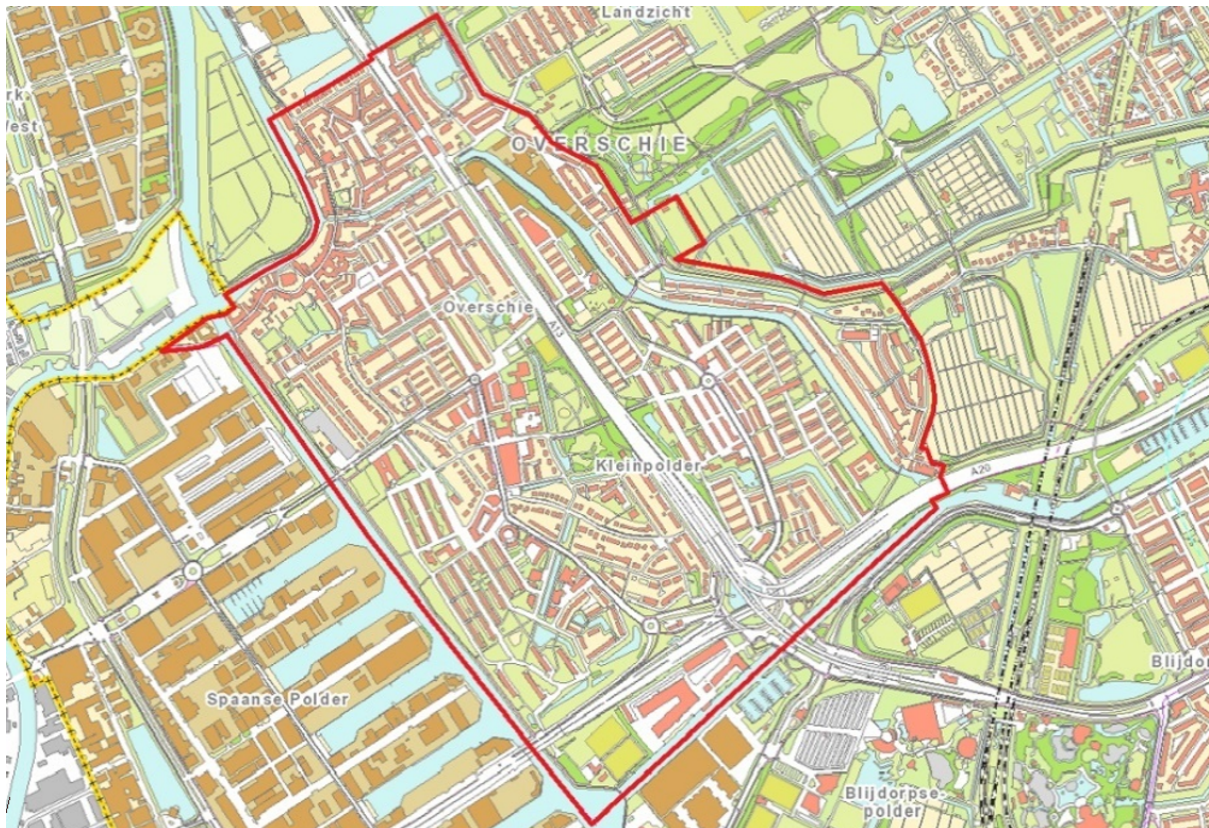
Daarnaast worden met dit bestemmingsplan twee omissies uit het geldende bestemmingsplan 'Overschie' hersteld. Het gaat om de bestemming van het perceel Overschiese Dorpsstraat 52 en de bebouwingsregeling voor de achtererven aan de Delftse Schie.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte een thematische parapluherziening over cultuurhistorie. Dit betekent dat bepaalde locaties uit geldende bestemmingsplannen door dit bestemmingsplan herzien worden, om zo de cultuurhistorische waarden planologisch te beschermen. Op de locaties die herzien worden is een bestemmingsvlak opgenomen, met daaraan gekoppeld een dubbelbestemming en/of aanduiding(en) die de planologische bescherming bieden. Op andere locaties is alleen een dubbelbestemming opgenomen om bescherming te bieden. Zie voor verdere uitleg paragraaf 4.1. De twee herstelde omissies uit het geldende bestemmingsplan staan hier ook beschreven.

1.3 Ligging en begrenzing

Het bestemmingsplangebied komt overeen met het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Overschie' (vastgesteld in 2018), gecombineerd met het westelijke deel van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade' (vastgesteld in 2012). Zie figuur 1.1.



figuur 1.1: ligging plangebied

De begrenzing van het plangebied komt in grote lijnen overeen met het onderzoeksgebied van de CV. Het onderzoeksgebied van de CV bevat ook nog de buurten Landzicht en Laag Zestienhoven, de Achterdijk, het gebied ten noorden van de Schielaan en de Oost-Abtspolder ten westen van de Delftse Schie. Deze gebieden vallen buiten dit bestemmingsplan. Landzicht, Laag Zestienhoven en de Achterdijk liggen in het in 2020 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Zestienhoven'. De cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals beschreven in de CV zijn in dat bestemmingsplan beschermd. Het gebied ten noorden van de Schielaan en de Oost-Abtspolder vallen in het bestemmingsplan 'Schiezone' dat in voorbereiding is. Waardevolle objecten zullen in dat bestemmingsplan beschermd worden.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Overschie' (onherroepelijk geworden op 24 april 2019) en een deel van 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade' (onherroepelijk geworden op 8 september 2012). Het gaat om het deel ten westen van de Oude Kleiweg en het verlengde daarvan in noordelijke richting. Het planologisch regime van deze bestemmingsplannen wordt niet noemenswaardig veranderd door de parapluerziening. Zie paragraaf 4.1 voor meer informatie.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Voor bestemmingsplannen zijn op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) relevant. Het betreft beleid met een hoog abstractieniveau dat alleen relevant is bij ontwikkelingen van nationale betekenis of wanneer een bestemmingsplan nieuwe stedelijke functies mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met ontwikkelingen van nationaal belang en maakt ook geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Toetsing aan het nationaal beleid kan daarom achterwege blijven.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Deze kaders zijn vastgesteld door provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 en zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Het beleid bevat zes algemene, richtinggevende ambities voor de provincie, zoals het realiseren van een klimaatbestendige delta en een nieuwe, circulaire economie. Daarnaast bevat het beleid twaalf meer concrete ambities voor verschillende thema's. Voorbeelden van thema's zijn gezondheid, veiligheid, natuur, klimaatadaptatie en cultuurhistorie.

Dit bestemmingsplan geeft invulling aan het laatstgenoemde thema. Ten aanzien van cultuurhistorie is de ambitie: het beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving. Door het opnemen van onder andere beschermende dubbelbestemmingen en maatvoeringsbepalingen wordt voorkomen dat de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aangetast worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Voor dit bestemmingsplan zijn de Beleidsnota 'Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020' (vastgesteld in 2016 door de gemeenteraad) en 'Kadernotitie Cultuurhistorie in bestemmingsplannen' relevant. Rotterdam heeft een inmiddels volwassen monumententraditie. Er is sprake van een toenemend historisch bewustzijn in de stad. De karakteristieke vermenging van tijdlagen en de daarbij horende afwisseling van oud en nieuw zorgt voor een belangrijke en onderscheidende identiteit van het stadsbeeld.

In de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwde erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. De 'Kadernotitie Cultuurhistorie in bestemmingsplannen' geeft aan hoe verder invulling kan worden gegeven aan de selectie en borging van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. In paragraaf 3.4 is beschreven hoe in dit bestemmingsplan bescherming wordt geboden aan cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische waarden

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Historisch lint

De ontwikkeling van het historische dorpslint van Overschie is voor wat betreft de vroege Middeleeuwen nog zeer onduidelijk. Niettemin is bekend dat zich aan het begin van de 11e eeuw op de plaats van de huidige Grote Kerk al een kapel bevond. Rond deze kapel bevond zich vermoedelijk de eerste bewoningskern van het dorp die zich langs de opgehoogde kreekrug c.q. dijk langs de Schie uitstreckte. Met het graven van de Rotterdamse en Delfshavense Schie ontstond bij Overschie in de 14e eeuw een andere ruimtelijke situatie waarin de Hoge en de Lage Brug met hun waterkruisingen een prominente rol gingen spelen. De Hoge Brug (1662, rijksmonument) en het brugwachtershuis (1657, rijksmonument) doen herinneren aan het belang van de Delfshavense Schie als verbinding tussen Delftshaven en Delft. Ook het nu nog aanwezige Veerhuis aan de Oost-Abtspolderzijde van de Delftse Schie doet hieraan herinneren. Enkele originele panden aan de Overschiese Dorpsstraat en Delftweg uit die periode bestaan nog.

De overige bebouwing aan het lint is overwegend rond 1900 gebouwd. Met name de bebouwing aan de Overschiese Dorpsstraat is nog gaaf en heeft een krachtige historische identiteit. Het kan omschreven worden als een historisch verstedelijkt dijkdorp dat al voor de pré-industriële periode (voor 1870) stedelijke kenmerken had. Het lint is over het grootste deel aan beide zijden bebouwd met aaneengesloten, grotendeels historische panden (woningen, deels bedrijven). De bebouwing staat voor een belangrijk deel met de korte gevel direct aan de straat, zoals in een historische stad, maar op vele plekken ook met de lange gevel aan de straat, zoals in een dorp. Het lint kent aan beide zijden een strakke, maar over lange strekken meanderende rooilijn in het meest verdichte deel van het dorp, en een lossere rooilijn ten noorden van de Lage Brug.

Schieën

Overschie had met haar ligging aan de Schie een sleutelpositie. De Schie vormde immers de verbinding tussen het achterland en de Merwede. In de loop van de 13e eeuw werd het Schiekanaal tussen de machtige stad Delft en Overschie verder uitgegraven ten behoeve van het verbeteren van de doorvaart vanuit Delft naar Schiedam. In het jaar 1340 kreeg Rotterdam echter stadsrechten en graaf Willem IV van Holland gaf deze stad toestemming tot de aanleg van een eigen kanaal met een weg erlangs. De stad kreeg hierdoor een veel betere scheepvaartverbinding met het achterland en kwam met steden als Delft, Leiden en Haarlem in verbinding te staan.

De Schieën groeiden uit tot onderdeel van een uitgebreid scheepvaartnetwerk tussen het noorden en zuiden van het land. De route via de Schieën vormde een alternatief voor de andere route (over de Gouwe bij Gouda tot aan Amsterdam en de Zuiderzee), waar tol geheven werd. Overschie vormde een kenmerkend knooppunt in deze route. Het oudste gegraven kanaal is de Delftse Schie tussen Overschie en Delft. Dit water is in de loop van de eeuwen hoofdzakelijk een vervoersas gebleven, zonder dat hier ingrijpende industrialisatie of verstedelijking plaatsvond, afgezien van de groei van Overschie zelf langs de Delftweg. In de 17e eeuw lagen langs de Delftweg vanaf de monding van de Rotterdamse Schie in de Delftse Schie meerdere scheepswerven. Hier is niets van overgebleven. De route werd meer noordelijk vooral gekenmerkt door agrarische invullingen en buitenplaatsen. Ook stonden er enkele molens.

De Rotterdamse Schie kent een andere geschiedenis dan de Delftse. Omdat Rotterdam zich in de 16e en vooral 17e eeuw ging ontwikkelen als de belangrijkste stad van de regio, werd de Rotterdamse Schie als industriële ader al vanaf de 17e eeuw belangrijker. Over het hele tracé van de Rotterdamse Schie en de parallel hieraan gelegen Oudedijkse Schiekade en Zestienhovensekade vestigden zich aan de oostzijde van het water bedrijven, die eerst vooral gebruikt maakten van windmolens en later van stoom en elektra. Rondom de Schans en de Kouwenhoek waren tot in de eerste helft van de 20ste eeuw

sterke concentraties van bedrijvigheid aanwezig en het beeld van windmolens en fabrieken overheerste langs de Schie. Net na de Tweede Wereldoorlog bestond het hele gebied tussen Zestienhovensekade/Oudendijkse Schiekade uit bedrijvigheid, onder andere verffabrieken, een borstelfabriek, een meubelfabriek, scheepswerven, een zeepfabriek en pakhuizen. Nabij de Schans werden rond 1900 ook woningen gerealiseerd. Aan de westzijde van de Schie bevond zich het jaagpad. De bedrijvigheid langs de Schie verdween met de opkomende schaalvergroting en de na de Tweede Wereldoorlog van kracht zijnde Hinderwetgeving. Maar ook de aanleg van de rijkswegen en de afwaardering van de Rotterdamse Schie droegen bij aan de teloorgang van de industrie langs dit kanaal. De aanleg van het viaduct van Rijksweg 13 in de jaren '20, het dichtgooien van de Schie hier in de jaren '70 en de aanleg van vaste lage bruggen over het water hebben de verbindingfunctie van de Rotterdamse Schie teniet gedaan. De gronden die vrijkwamen met het vertrek van bedrijvigheid werden bebouwd met rijwoningen. Rondom de Schans is nog wat historische industriebebouwing aanwezig.

De Delfshavense Schie is als verbindingskanaal van grote betekenis geweest voor Delft, maar is niet tot ontwikkeling gekomen als industriële as zoals de Rotterdamse Schie vanaf de 17^e eeuw, omdat Delfshaven in zijn ontwikkeling is blijven steken en Rotterdam langs dit kanaal geen zeggenschap had. Deze Schie was vanouds grootschaliger en kaler in zijn opzet dan de andere Schieën. Er stonden slechts enkele molens aan dit water. Later in de eeuw volgde nog bebouwing met eenvoudige rijtjeshuizen bij de Hoge Brug langs de Delfshavenseweg.

Rotterdamse Rijksweg

De Rotterdamse Rijksweg ontstond, naar men nu aanneemt, op de oeverwal van een zijkreek van de Schie. Aan deze zijkreek, die op den duur geheel dichtslibde, dankt de 'Rijksweg' haar slingerende loop. Deze kleiweg vormde met de Oude Kleiweg één doorgaande route. Toen de Rotterdamse Schie in het midden van de 14^e eeuw is gegraven werd de route doorbroken. Vanaf dat moment werd de Rotterdamse Rijksweg samen met de weg aan de zuidzijde van de Schie de hoofdverbinding met Rotterdam. Eind 19^e eeuw ontstond er een tramverbinding met Rotterdam over de route en in de jaren '20 was de Rotterdamse Rijksweg onderdeel van de drukke Rijksstraatwegroute Den Haag - Delft - Rotterdam. Vanaf de eerste helft van de 19^e eeuw groeide de bebouwing aan de Rotterdamse Rijksweg, hier met kleinschalige woningbouw. In die periode ontstond ook de eerste bebouwing, nabij de aansluiting op de Dorpsstraat. Ten zuiden hiervan verschenen villa's en later ook een lederwarenfabriek. De aanleg van de huidige A13 zorgde ervoor dat een deel van de Rotterdamse Rijksweg verdween. Het resterende oostelijk deel kreeg een nieuwe naam (de huidige Schansweg). Hierna ging het karakter van een doorgaande route steeds meer verloren door de aanleg van Kleinpolder Noord en later Kleinpolder West. De route wordt nu doorkruist door meerdere dwarswegen. Op het meest noordelijke deel na bestaat de bebouwing aan weerszijden vrijwel geheel uit grote villa's of riante twee-onder-een-kappers uit de periode 1920-1940 (interbellum). De bebouwing is vaak van hoge architectonische kwaliteit.

Schiewijk

Gedurende de 19^e en 20^e eeuw groeide de bebouwing langs de Delftweg verder aan. In de jaren '20 werd ten noorden van de historische kern de Schiewijk aangelegd, de eerste uitbreidingswijk van Overschie. De woningen waren met name bedoeld voor de mensen van buiten Overschie die in het dorp kwamen wonen. Destijds was er sprake van een combinatie volkswoningbouw en particuliere initiatieven. Het uitbreidingsplan voor de wijk uit 1919 hield al rekening met de huidige A13. Aan de Schielaan staan vrijstaande villa's, de rest van de bebouwing bestaat overwegend geschakelde woningen, deels gestapeld, deels geschakelde eengezinswoningen, smalle straten, gesloten straatwanden en woningen direct aan de straat met eigen voordeur 'vooorlogse stedelijkheid'. De A13 vormt nadrukkelijk een barrière en er is slechts één onderdoorgang in dit gebied.

Kleinpolder

Rond het begin van de 19^e eeuw ontstond er wat kleinschalige bebouwing langs het jaagpad van de Rotterdamse Schie, maar tot halverwege de 20^e eeuw had het gebied een overwegend agrarisch

karakter, waar de Rotterdamse Rijweg doorheen slingerde. Na het succes van de Schiewijk werd door Sutterland een bestemmingsplan voor Kleinpolder-Noord opgesteld, dat rekening hield met elementen uit het Algemeen Uitbreidingsplan voor Rotterdam. Dit betrof onder andere de inpassing van Rijksweg 13 en een oost-west verbinding ter plaatse van de 2e Hogenbanweg als onderdeel van een nooit gerealiseerd hoofdwegennetwerk. Het Kleinpolderplan van Sutterland uit 1929 ging voor het gebied Kleinpolder Noord uit van een stedelijke invulling met overwegend gesloten bouwblokken in een stratenplan. In de periode voor de Tweede Wereldoorlog kwamen belangrijke delen van het plan in Kleinpolder Noord gereed, zoals de Mauritssingel met zijn bebouwingsranden. In 1941 werd Overschie geannexeerd en vanaf 1946 werkte Lotte Stam-Beese aan de plannen voor Kleinpolder, wat in 1952 heeft geleid tot een definitief plan waar ook Kleinpolder Oost en West deel van uitmaken. Omdat Lotte Stam-Beese andere ontwerpopvattingen had dan Sutterland (sobere strokenbouw versus rijker gedetailleerde gesloten bouwblokken) ontstond er een verschil met het reeds gerealiseerde deel van de wijk. Ook werden de eerste complexen in systeembouw van Overschie hier gerealiseerd. In de jaren '60 werd de historische bebouwing aan de Rotterdamse Schie afgebroken om ruimte maken voor een wegtracé dat nooit gerealiseerd is. Pas in 1982 kwam er weer bebouwing voor in de plaats. In de jaren '80-'90 werden op een aantal locaties kleinschalige woningbouwprojecten gerealiseerd.

Kleinpolder Oost en West zijn twee vroeg naoorlogse wijken en liggen aan weerszijden van de A13. De Rotterdamse en Delfshave Schie, de A20 en de 2^e Hogenbanweg vormen de globale begrenzing. Het gebied maakte net als Kleinpolder Noord onderdeel uit van het Kleinpolderplan van Sutterland uit 1929. Het plan ging ook voor dit gebied uit van stedelijke invulling met overwegend gesloten bouwblokken. Alleen het water langs de Burgemeester Koningssingel, Hoornsingel en Strijpsingel en enkele rijen woningen langs de A13 en de Schans werden volgens dit plan gerealiseerd. Vanaf 1946 werd het gebied verder uitgewerkt door Lotte Stam-Beese. Bezonnig, licht en open stedenbouw vormden haar uitgangspunten. Zij wenste de bebouwing – waar mogelijk – noord-zuid te plaatsen waardoor de woonvertrekken zowel een oost als west oriëntatie konden krijgen. Naast dit uitgangspunt was er sprake van een andere harde randvoorwaarde. De grote woningbouwopgave, de nagestreefde lage bouwkosten en de subsidiëring van het Rijk (in het kader van de Wederopbouwwet) maakte het noodzakelijk grote aantallen woningen op een goedkope, snelle wijze te realiseren. Industriële bouwsystemen lagen hierbij voor de hand en met name Kleinpolder Oost en West werden het laboratorium waarin verschillende bouwsystemen werden uitgetest. Het stedenbouwkundig plan ging uit van een hoefijzervormige wegenstructuur die beide wijken verbond bij het Kleinpolderplein en de Baanweg. Het hoofdwinkelcentrum werd gerealiseerd ter plaats van de kruising van de Baanweg en Burgemeester Baumannlaan en op andere locaties verschenen kleinere buurtwinkelcentra.

Kleinpolder is in cultuurhistorisch opzicht van bijzondere waarde. De wijk vormde het laboratorium van de systeembouw. De systeembouw in Kleinpolder werd ingezet op het moment dat grootschaliger experimenten in de woningbouwsector met niet-traditionele bouwmethoden en industriële technieken net van start gingen. Dit in het verlengde van kleinschalige experimenten uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog. Het naoorlogs tekort aan geschoolde arbeidskrachten, aan bouwmaterialen en transportmogelijkheden vroeg om oplossingen die geboden werden door de systeembouw. Grootschalige gesystematiseerde woningbouw werd daarom vanaf 1948 door de rijksoverheid actief ondersteund. Van de toenmalig gerealiseerde projecten resteren nog enkele kenmerkende en (relatief) gave complexen. Dit betreft de flats bij Oost Sidelinge (N.V. Systeembouw), de flatcomplexen rond Beeninger- en Ameidestraat (BMB) in Kleinpolder Oost en de Kossel- en Korrelbetonwoningen in Kleinpolder Noord.

Na een lange aanloop, waarin al in 1976 een Zwartboek van een Overschiese wijkwerkgroep de sleetsheid van de sociale huurwoningen in Kleinpolder Oost en West benoemde, volgde in 1989 een Beleidsplan voor de vernieuwing van Overschie. Kleinpolder werd een van de eerste Nederlandse herstructureringswijken. Het plan dat voorsloeg uitgang van lage sociale huren en een aanzienlijk aantal nieuwbouwwoningen voor ouderen, resulteerde in de jaren '80 en '90 in grote ingrepen. Hierbij werd niet aangesloten op de footprint van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Ook werden hierbij andere stedenbouwkundige en architectonische typologieën geïntroduceerd.

Overschie onderscheidt zich van andere geannexeerde dorpen in Rotterdam door de aanwezigheid van zware infrastructuur. De A13 is daarvan het meest sprekende voorbeeld. Deze rijksweg snijdt al sinds de aanleg in de jaren '30 (toen Rijksweg 13 geheten) dwars door het gebied Overschie. De rijksweg ontwikkelde zich als een autonome verkeersmachine. Bij de aanleg in de jaren '30 waren er op maaiveldniveau nog koppelingen aan wegstructuren in Overschie gepland. Met de introductie van het Autosnelwegenplan van 1936 werden deze connecties echter teniet gedaan. Hoewel er in het plan Kleinpolder uit 1952 sprake was van twee duidelijke doorgangen over/onder de rijksweg werd er uiteindelijk maar één ter plaatse van de Baanweg als tunneltje gerealiseerd. Het huidige Kleinpolderplein, als constellatie van fly-overs en tunnelbakken, werd in de jaren '60 aangelegd en was een van de eerste verkeerspleinen van Nederland van dit type, dat zelfs 4 verkeersniveaus had. Dit introduceerde nieuwe ruimtelijke sensaties. Het Kleinpolderplein werd enerzijds een sterk beeldmerk voor de stad Rotterdam, mede vanwege de spectaculaire en in zijn soort zeldzame ervaring op de hoog gelegen fly-overs, waar de stad Rotterdam zich etappegewijs openbaart aan de automobilist.



Figuur 3.1: de ontwikkeling van Overschie. Linksboven: de historische kern op de topografische kaart uit 1667. Daarnast de situatie omstreeks 1900. Langs de Rotterdamse Schie bij Kouwenhoek en de Schans is volop industrie aanwezig, en de Rotterdamse Rijksweg is nog een onbebouwd lint in de Blijdorpse Polder. Links onder de situatie rond 1940, toen Overschie geannexeed werd door Rotterdam.

Schiewijk is al gebouwd, Kleinpolder Noord is in aanbouw en Rijksweg 13 is aangelegd. Op de laatste afbeelding de situatie in de jaren '60, na voltooiing van het stedenbouwkundig plan van Lotte Stam-Beese voor Kleinpolder Oost en West.

3.2 Cultuurhistorische waardering

3.2.1 Historische kern

De historische kern van Overschie wordt gevormd door het lint Overschiese Dorpsstraat - Delftweg, waar nog veel van de oorspronkelijke bebouwing aanwezig is. Het meest noordelijke deel van de Rotterdamse Rijweg, de Delfshavenseweg en de Zestienhovensekade worden ook tot de historische kern gerekend, al is aan de laatstgenoemde weg een deel van de historische bebouwing verdwenen. De onbebouwde Museumweide maakt ook onderdeel uit van de historische kern.

De Overschiese Dorpsstraat is het oudste, in oorsprong middeleeuwse deel van Overschie, dat in zijn stedenbouwkundige opzet en architectonische uitdrukking nog een krachtige historische identiteit heeft en dat een cultuurhistorisch geheel vormt met de onbebouwde weilanden aan de overzijde van de Schie, de weilanden tussen de Delfshavense Schie en de Rotterdamse Rijweg en met de vier Schieën

Het gebied is cultuurhistorisch waardevol vanwege ouderdom, hoge historische belevingswaarde, de gaafheid en de relatieve zeldzaamheid. Het lint is over het grootste deel aan beide zijden – tegenoverliggend – bebouwd met aaneengesloten, grotendeels historische panden (woningen, deels bedrijven) die voor een belangrijk deel met de korte gevel direct aan de straat staan, zoals in een historische stad, maar op vele plekken ook met de lange gevel aan de straat, zoals in een dorp. Het lint kent aan beide zijden een strakke, maar over lange strekken meanderende rooilijn in het meest verdichte deel van het dorp, en een lossere rooilijn ten noorden van de Lage Brug. Het karakteristieke historische silhouet wordt gevormd door de wisselende bouwhoogte van de panden, het kappenlandschap en de twee kerktorens. De open ruimte rondom de Grote Kerk, de Museumweilanden en de resterende onbebouwde tuinen aan het lint zijn van belang als beeldbepalende open ruimte. In de historische kern zijn een groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten en veel andere panden zijn aangemerkt als karakteristieke objecten. Deze bebouwing is op objectniveau van belang vanwege de gaafheid van de historische architectuur uit verschillende bouwperiodes; er zijn historische boerderijen, woonhuizen, bedrijfspanden en winkelpuien.

3.2.2 Rotterdamse Rijweg

De Rotterdamse Rijweg loopt van de historische dorpskern naar Oost-Sidelinge nabij snelwegknooppunt Kleinpolderplein. De weg is cultuurhistorisch waardevol omdat de vroegere functie als landelijke verbindingroute met Rotterdam nog goed herkenbaar is door het slingerende verloop en de sloten aan weerszijden. Ook de vroegere functie als kade tussen twee polders is nog goed herkenbaar. De villabebouwing met monumentale kappen uit de interbellumperiode, gesitueerd langs een historische route, is stedenbouwkundig bijzonder voor Rotterdamse begrippen. Verder zijn het ruime profiel, de vrije plaatsing van de bebouwing op de kavels en de sloten met bruggetjes naar de straat waardevol. Hierdoor is de vroegere landelijke omgeving nog goed herkenbaar. Er staan diverse woningen aan de weg die in de CV zijn aangemerkt als karakteristiek object en de villa Zonnewijk uit 1926 is aangewezen als gemeentelijk monument.

3.2.3 Zestienhovensekade/Oudedijkse Schiekade

Dit gebied ligt ten oosten van de A13, globaal tussen de Rotterdamse Schie en Zestienhovensekade/Overschiese Kleiweg. Waardevol in het gebied zijn de historische fabrieksgebouwen bij de Schans, in combinatie met de direct aangrenzende woonbebouwing aan de Oudedijkse Schiekade en Oude Kleiweg en historische boerderij. Dit complex is het enige overgebleven historische restant van het industriële verleden van de Rotterdamse Schie.

3.2.4 Schiewijk

Schiewijk is de eerste uitbreidingswijk van Overschie en is aangelegd in de jaren '20. Het gebied ligt aan weerszijden van de A13 ten noorden van de historische kern. Waardevol zijn de menging van particuliere woningen met een 19^e -eeuwse architectuur en de rijwoningen en appartementenblokken uit de periode tussen de Eerste en Tweede Wereldoorlog. Verder staan er een aantal bijzondere gebouwen met een gemeenschapsfunctie (scholen, badhuis, verenigingsgebouw) in het gebied en is de directe koppeling tussen bebouwing en Overschiese veenplasjes waardevol.

3.2.5 Kleinpolder Noord

Kleinpolder Noord ligt ten zuiden van het historische lint langs de Overschiese Dorpsstraat en wordt begrensd door de Rotterdamse Schie, A13, 2^e Hogenbanweg en de Delfshavense Schie. Waardevol is de heldere hoofdopzet van de wijk die bestaat uit een raster tussen twee assen (A13 en Delfshavense Schie), die een voor- en naoorlogse invulling kent volgens twee verschillende stedenbouwkundige principes. De relatie tussen Prins Mauritssingel en aangrenzende bebouwing is waardevol, net als pleinachtige openbare ruimten langs de Pieter van Aschstraat, wat typerend is voor interbellumbebouwing. In Kleinpolder Noord zijn twee bijzonder systeembouw-complexen; de 86 Kosselwoningen, die in 1946 ontworpen werden door architect Romke de Vries, aan de Prins Mauritssingel, de Van Staverenstraat en Geerkensstraat; en de 94 korrelbetonwoningen werden door Gerard Holt en Bernhard Bijvoet in 1946 ontworpen in de Schout van Groenewegenstraat en Graswinkelstraat. Bijzonder aan beide projecten in Kleinpolder Noord is dat zij met een betrekkelijk geringe hoogte 4 woonverdiepingen realiseerden (gestapelde maisonnettes met extra woonruimte in souterrains en kapverdieping). De projecten zijn door gevelrenovaties aangetast.

3.2.6 Kleinpolder Oost en West

Kleinpolder Oost en West zijn twee vroeg naoorlogse wijken en liggen aan weerszijden van de A13. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de wijk is cultuurhistorisch waardevol, deze vormde de eerste oefening in Rotterdam met de naoorlogse functionele stedenbouw. De hoefijzervormige rondweg en het wijkpark met bijbehorende doorgezette groenstructuur/singels uit het plan Stam-Beese als bepalend raamwerk dat zijn voortzetting heeft in een grote groene ruimte rondom vier van de Zeven Provinciënflats en de brede groene rand langs de Delfshavense Schie. De oorspronkelijke stedenbouwkundige hoofdopzet met langgerekte blokken in strokenverkaveling onderbroken door zones met voorzieningen. Op sommige locaties zijn de complexen nog in originele staat, zoals aan de Ameide- en Beeningestraat. De vier hoogbouwflats langs de A20 zijn waardevol omdat ze een landmark-functie hadden in het plan van Lotte Stam-Beese. Verder is een deel van de vooroorlogse industriebebouwing aan de Rotterdamse Schie waardevol, en het wandelpad aan de kade, dat ter plaatse van het vroegere jaagpad ligt.

3.3 Waardevolle bebouwing

In de vorige paragraaf zijn de cultuurhistorische waarden op gebiedsniveau beschreven. In deze paragraaf volgt een beschrijving op objectniveau. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, toekomstige gemeentelijke monumenten en karakteristieke objecten.

Monumenten

Een monument kan een gebouw, water, terrein of een ander object zijn dat van nationaal belang is (rijksmonument), of dat van algemeen belang is voor Rotterdam (gemeentelijk monument). Toekomstige gemeentelijke monumenten zijn waardevolle objecten die in procedure zijn om aangewezen te worden

als gemeentelijk monument. Monumenten zijn van belang vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap en architectuur of de cultuurhistorische waarde. Dit is voor rijksmonumenten vastgelegd in de Erfgoedwet en voor gemeentelijke monumenten in de monumentenverordening Rotterdam 2010. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning. Toekomstige gemeentelijke monumenten worden nog niet beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. Daarom worden via het bestemmingsplan beschermd, op dezelfde wijze als karakteristieke objecten.

Karakteristieke objecten

Karakteristieke objecten hebben geen status als rijks- of gemeentelijk monument maar zijn vanwege hun historische, stedenbouwkundige, architectonische of typologische kwaliteiten wel cultuurhistorisch van belang voor Overschie of Rotterdam als geheel. Deze objecten worden niet beschermd op basis van de Erfgoedwet of gemeentelijke monumentenverordening, daarom wordt via het bestemmingsplan bescherming geboden (zie voor uitleg paragraaf 3.4). De betreffende objecten zijn aangewezen in de CV die voor Overschie opgesteld is.

Voor alle objecten geldt 1985 als grensjaar voor beoordeling. Dit is bij benadering het jaar waarin de grootschalige herstructurering van Kleinpolder een aanvang nam. Rond dat jaar vond een duidelijke wijziging plaats in het beleid van de gemeente. De te beoordelen objecten dienen vóór dat jaar volledig afgerond en in gebruik genomen te zijn. De jongere gebouwen/objecten zijn te recent om met de juiste distantie te kunnen worden beoordeeld en gewaardeerd. De selectie van beeldbepalende/karakteristieke panden heeft plaatsgevonden aan de hand van dezelfde vijf categorieën (cultuurhistorische, architectuurhistorische, stedenbouwkundige waarden, gaafheid en zeldzaamheid) die ook gebruikt worden voor de aanwijzing van gemeentelijke monumenten. Anders dan bij gemeentelijke monumenten wordt niet (alleen) gekeken of het pand van belang is voor de stad Rotterdam maar ook voor de wijk waarin het pand/object zich bevindt.

3.3.1 Rijksmonumenten

- Delftweg 5-7, woonhuis, gepleisterd hoekpand met midden-19e-eeuws karakter;
- Delftweg 13, Petrus Bandenkerk;
- Delftweg 15, pastorie Petrus Bandenkerk;
- Overschiese Dorpsstraat 95, Nieuwe Hervormde kerk;
- Overschiese Dorpsstraat 134, woning en museum;
- Overschiese Dorpsstraat 138, woning en museum;
- Overschiese Kleiweg 775, molen;
- Overschieseweg 2, brugwachtershuis;
- Overschieseweg 14-16, boerderij;
- Overschieseweg, Hoge Brug.

3.3.2 Gemeentelijke monumenten

- Burgemeester Baumannlaan 169-171, Kerk met pastorie;
- Overschieseweg 10-12, voormalige fabriek, (toekomstig gemeentelijk monument);
- Overschiese Dorpsstraat 21, woning (toekomstig gemeentelijk monument);
- Overschiese Dorpsstraat 29, woning (toekomstig gemeentelijk monument);
- Overschiese Dorpsstraat 33-35, woning met bedrijfspand (toekomstig gemeentelijk monument);
- Overschiese Dorpsstraat 64, voormalig gemeentehuis;
- Overschiese Dorpsstraat 98, hervormd centrum (toekomstig gemeentelijk monument);
- Overschiese Dorpsstraat 100, woning (toekomstig gemeentelijk monument);
- Rotterdamse Rijweg 21, (toekomstig gemeentelijk monument);
- Rotterdamse Rijweg 29, school (toekomstig gemeentelijk monument);
- Rotterdamse Rijweg 86, woning;
- Schielaan 3-5, woning (toekomstig gemeentelijk monument);

- West-Sidelinge 184, gemaal.

3.3.3 Karakteristieke objecten

De karakteristieke objecten, op basis van de CV, zijn opgenomen in de lijst in Bijlage 1. Eén object dat wel in de CV is aangewezen als karakteristiek (en binnen het plangebied ligt) staat niet op de lijst. Het betreft de school aan de 2^e Hogeбанweg 111. Dit object is niet opgenomen in de lijst omdat het geen beschermende dubbelbestemming krijgt. Zie voor uitleg paragraaf 3.4.

3.4 Vertaling cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft als doel om planologische bescherming te bieden aan de cultuurhistorische waarden van Overschie. Hieronder is beschreven hoe de verschillende waarden beschermd worden.

Historische kern

De historische kern is van hoge cultuurhistorische waarde. In het bestemmingsplan Overschie is daar reeds rekening mee gehouden: de bebouwing is voorzien van een strak bestemmingsvlak, zodat uitbreiding niet zonder meer mogelijk is en doorzichten grotendeels gevrijwaard blijven. Verder zijn bepalingen opgenomen over de kapvorm (hoog of laag) en voor bepaalde achtererven is een maximum bebouwingspercentage opgenomen (zodat het zicht vanaf de Schie behouden blijft). Een beperkt aantal panden is met een dubbelbestemming beschermd tegen sloop. Ten aanzien van de maatvoering is bij de meeste panden een specifieke regeling opgenomen, die uitgaat van een minimale en maximale goothoogte. Bij de overige panden is de maatvoering uitgedrukt in een maximum aantal bouwlagen of een maximale bouwhoogte.

Gebleden is dat de maatvoering aangescherpt kan worden, om mogelijke onwenselijke situaties uit te sluiten. In dit bestemmingsplan zijn de verschillende regelingen vervangen door een uniforme regeling met een maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte. Beiden zijn gebaseerd op de feitelijke, bestaande situatie. De bestaande variatie in goot- en bouwhoogte aan het historische lint, in combinatie met het kappenlandschap, zorgen namelijk voor het karakteristieke historische silhouet. Door een maximale goot- en bouwhoogte vast te leggen die gebaseerd is op de feitelijke situatie wordt voorkomen dat dit silhouet aangetast wordt. De systematiek van het bestemmingsplan Overschie is minder toegespitst op de cultuurhistorische waarden en biedt daarom op sommige locaties meer ruimte dan wenselijk is.

De strakke bestemmingsvlakken en de bepalingen over de kapvorm uit het bestemmingsplan Overschie zijn één op één overgenomen in dit plan. De bebouwing die in het geldende bestemmingsplan nog niet voorzien is van een bepaling over de kapvorm is nu ook voorzien van deze bepaling. Tot slot hebben veel panden een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 gekregen die beschermt tegen sloop, op basis van de karakteristieke objecten die volgen uit de CV (zie Bijlage 1). Vrijwel alle panden aan het historische lint zijn nu voorzien van deze dubbelbestemming.

Onbebouwde gronden lint Delftweg en Overschiese Dorpsstraat (oostzijde)

Aan de oostzijde van het historische lint is de bebouwing overwegend aaneengebouwd in afzonderlijke rijen van twee tot twaalf panden. De rijen aaneengebouwde panden worden gescheiden door smalle steegjes die toegang geven tot de achtererven. In enkele gevallen is er sprake van een bredere onbebouwde ruimte. Vaak zijn de steegjes afgesloten met een poort, en in enkele gevallen bieden ze een doorzicht op de achtererven en de Schie.

De onbebouwde ruimten tussen de afzonderlijke rijen of vrijstaande panden zijn belangrijk voor de herkenbaarheid van de losse bebouwing met enige tussenruimte. Het is dan ook niet wenselijk dat hier bebouwing komt, zodat het lint 'aan elkaar groeit'. Het nu geldende bestemmingsplan staat op twaalf

van onbebouwde locaties bebouwing toe. Het oude bestemmingsplan Overschie Dorp uit 1995 bevatte een regeling die geen bebouwing op deze gronden toestaat. Om de cultuurhistorische waarden te beschermen is er voor gekozen de planologie uit het oude bestemmingsplan weer terug te laten komen. Op twaalf locaties is nu de bestemming 'Verkeer - Erf' of 'Tuin' opgenomen, zonder bebouwingspercentage. Op deze gronden mag nu niet gebouwd worden. Het gaat overwegend om smalle stroken van twee tot drie meter. De bouw mogelijkheden op de achtererven zijn niet gewijzigd. De toegestane hoeveelheid bijgebouwen op de percelen is dus niet beperkt.

Overige gebieden

Voor de overige gebieden zoals de Rotterdamse Rijksweg en Zestienhovensekade is een streng regime zoals bij de historische kern niet noodzakelijk. Dit komt omdat in de bestemmingsplannen Overschie en Overschie Kleiweg en Zestienhovensekade al strakke bestemmingsvlakken zijn opgenomen. De toegestane maatvoering is afgestemd op de feitelijke situatie. Hierdoor is de bestaande stedenbouwkundige structuur, die in veel gevallen van cultuurhistorische waarde is, voldoende gewaarborgd. De villa's aan de Rotterdamse Rijksweg hebben bijvoorbeeld allemaal een eigen bestemmingsvlak dat strak om het hoofdgebouw ligt, evenals de strokenbouw in Kleinpolder Oost en West. De strakke bestemmingslegging geldt ook voor de openbare ruimte en de cultuurhistorisch waardevolle routes zoals de Zestienhovensekade, Schans en Rotterdamse Rijksweg. Wel hebben een aantal sloten bij de laatstgenoemde weg de bestemming Water - 1 gekregen in plaats van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Ook in deze gebieden is een deel van de bebouwing tegen sloop beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Erfgoedwet en gemeentelijke monumenten op basis van de monumentenverordening Rotterdam 2010. Om die reden is planologische bescherming niet aan de orde.

Toekomstige gemeentelijke monumenten

Toekomstige gemeentelijke monumenten zijn hierop een uitzondering omdat deze nog niet aangewezen zijn, en dus nog niet beschermd op basis van de monumentenverordening. Deze krijgen daarom wel planologische bescherming, op dezelfde wijze als de karakteristieke objecten (zie hieronder). De CV is opgesteld in 2019. Inmiddels zijn een aantal toekomstige gemeentelijke monumenten zoals opgenomen in de CV (definitief) aangewezen als gemeentelijk monument. De andere toekomstige gemeentelijke monumenten hebben in het geldende bestemmingsplan Overschie al een beschermende dubbelbestemming. Als deze in de historische kern liggen is de dubbelbestemming overgenomen in dit bestemmingsplan. Voor de overige locaties blijft de dubbelbestemming uit het geldende plan van kracht.

De vier flats aan de Oost-Sidelinge 17 t/m 87 hadden in 2019 nog de status van toekomstig gemeentelijk monument. Zo is de bebouwing ook aangemerkt in de CV. De flats uit 1948 zijn na ruim 70 jaar aan het eind van hun bouwtechnische levensduur, bieden een slechte woonkwaliteit en de locatie is zwaar milieubelast (geluid en fijnstof). De eigenaar van de flats, een woningcorporatie, heeft onderzocht of behoud en renovatie van de flats een optie is. De cultuurhistorische waarde staat namelijk vast. Uit het onderzoek is gebleken dat behoud en renovatie niet de gewenste woonkwaliteit en duurzaamheid oplevert. Sloop en nieuwbouw heeft technisch en energetisch een beter resultaat en het is ook makkelijker om maatregelen te treffen tegen de milieuhinder. Vanuit de corporatie bestaat dan ook de wens de gebouwen te slopen en te vervangen door nieuwbouw, waarbij de cultuurhistorische waarde overigens zo veel mogelijk in acht genomen wordt.

Na een lange overlegfase heeft B&W in 2019 formeel standpunt aangegeven te willen meewerken aan de sloop/nieuwbouwplannen van de corporatie. Als gevolg daarvan heeft een erfgoedpartij verzocht de gebouwen aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hierna is de aanwijzingsprocedure op basis van de gemeentelijke Monumentenverordening opgestart. Als gevolg van een zienswijze van de eigenaar van de flats heeft B&W in 2020 besloten de flats niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. De

cultuurhistorische waarden worden zonder meer erkend maar het belang van een goede woon- en leefomgeving prevaleert. Hiermee is ook de status van toekomstig gemeentelijk monument definitief komen te vervallen. Om die reden krijgen de flats geen beschermende dubbelbestemming.

Karakteristieke objecten en toekomstige gemeentelijke monumenten

De karakteristieke objecten (en toekomstige gemeentelijke monumenten) worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2. Het opnemen van deze regeling volgt uit de aanbevelingen van de CV. Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop, in die zin dat een omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend onder een aantal voorwaarden. Zie voor een uitleg van de regeling paragraaf 4.2.1.

Het uitgangspunt is dat alle karakteristieke objecten die uit de CV volgen beschermd worden door middel van de genoemde dubbelbestemming. Per gebouw of complex heeft echter een afweging plaatsgevonden om deze dubbelbestemming wel of niet toe te kennen, met name omdat de dubbelbestemming redelijk zware eisen stelt aan de eventuele nieuwbouw in geval van sloop. Als vooraf al bekend is dat niet kan worden voldaan aan deze eisen zorgt de dubbelbestemming er voor dat een gebouw of complex in principe niet gesloopt kan worden. Dit kan in bepaalde situaties onwenselijk zijn, zeker als bekend is dat een complex of gebouw op termijn gesloopt zal moeten worden omdat het bijvoorbeeld vanwege de grootte of bouwtechnische staat niet meer geschikt is voor de huidige of toekomstige functie.

De afweging heeft er toe geleid dat de school aan de 2^e Hogeбанweg 111 geen beschermende dubbelbestemming heeft gekregen. Voor het gebied ter plaatse van de school wordt een ontwikkelperspectief opgesteld. Hoewel één van de varianten uitgaat van behoud van de school bestaat de kans dat er een variant gekozen wordt die uitgaat van sloop/nieuwbouw. Het nu opnemen van een dubbelbestemming zou die variant onmogelijk maken.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Opzet van het plan

In paragraaf 1.2 is kort uitgelegd wat de vorm en opzet van dit bestemmingsplan is. Hieronder volgt een meer technische en juridische uitleg.

Dubbelbestemming met drempel tegen sloop

Bij het merendeel van de locaties binnen het plangebied gaat het om locaties waar (alleen) een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 wordt opgenomen die een drempel opwerpt tegen sloop. Voor een uitgebreide uitleg over deze dubbelbestemming, zie paragraaf 4.2.1. Op de locaties waar alleen een dubbelbestemming is opgenomen blijft het onderliggende bestemmingsplan van kracht, hier geldt dus zowel dit bestemmingsplan als het bestemmingsplan Overschie of Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade. Alle bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het onderliggende bestemmingsplan blijven onverkort van kracht.

Herziening maatvoering historisch lint

In de historische kern (het lint Delftweg - Overschiese Dorpsstraat, de noordzijde van de Zestienhovensekade en het eerste deel van de Rotterdamse Rijweg en Delfshavenseweg) is op veel locaties op de verbeelding de maatvoering herzien. De bestemmingen en corresponderende artikelen uit het onderliggende bestemmingsplan zijn hier overwegend één op één overgenomen (zie hieronder voor de uitzonderingen). De maatvoering is als volgt herzien. De regeling met betrekking tot maatvoering wordt in het onderliggende bestemmingsplan Overschie, afhankelijk van de bestemming, uitgedrukt in een aantal bouwlagen op de kaart of in de regels, in een maximale bouwhoogte, of in een maximale en minimale goothoogte.

In dit bestemmingsplan wordt de maatvoering in alle bestemmingen aan het lint (Bedrijf - 1, Cultuur en ontspanning, Gemengd - 3, Gemengd - 6, Maatschappelijk - 2, Wonen, Wonen - 1 en Wonen - 2 uitgedrukt in een maximale goot- en bouwhoogte. De maximale goot- en bouwhoogte is afgestemd op de feitelijke situatie, die voor de maximale goothoogte vrijwel gelijk is aan de planologische mogelijkheden. Het belangrijkste verschil is dat de maximum hoogte van de kap nu ook per pand bepaald is. In bestemmingsplan Overschie is een algemene regeling opgenomen voor de maximale bouwhoogte: deze mag maximaal 7 meter hoger zijn dan de maximale goothoogte. Deze algemene regeling is vervangen door een maximale bouwhoogte per pand, aangeduid op de verbeelding. De algemene regeling over de maximale bouwhoogte uit bestemmingsplan Overschie is met de vaststelling van deze parapluerziening komen te vervallen (zie de bepaling in Hoofdstuk 3). De gebruiksmogelijkheden van de panden zijn onveranderd en één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Overschie.

Woonbestemmingen binnen de historische kern

Op de meeste locaties met een woonbestemming binnen de historische kern is de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2' opgenomen in het bestemmingsplan Overschie. De gebruiksmogelijkheden van beide bestemmingen zijn gelijk, maar in 'Wonen - 1' is bepaald dat de bebouwing met een steile, hoge kap afgedekt moet zijn, en in 'Wonen - 2' is bepaald dat er een lage kap met een flauwe dakhelling aanwezig moet zijn.

In de historische kern komt op enkele locaties ook de bestemming 'Wonen' voor, die geen bepaling over de kapvorm bevat. Op een groot deel van deze locaties is in dit bestemmingsplan nu ook de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2' opgenomen, afhankelijk van de aanwezige kapvorm. Op deze manier wordt het karakteristieke kappenlandschap beter beschermd. Op enkele locaties is de bestemming 'Wonen' gehandhaafd. Hier is de bebouwing plat afgedekt, of is een afwijkende kapvorm

aanwezig (aan de Delfshavenseweg) of gaat het om recente bebouwing (bijvoorbeeld rondom de Lagebrug).

Overig

Om de cultuurhistorisch waardevolle onbebouwde ruimte aan het historisch lint te vrijwaren van bebouwing is op een aantal locaties de bestemming 'Verkeer - Erf' opgenomen, zonder bebouwingspercentage. Hierdoor is er geen bebouwing toegestaan op deze gronden. Verder hebben een aantal sloten de bestemming 'Water - 1' gekregen, deze hadden in het onderliggende plan een verkeersbestemming. Om die reden is het artikel Water - 1 uit bestemmingsplan Overschie één op één overgenomen.

Herstelde omissies bestemmingsplan Overschie

Tot slot worden met dit bestemmingsplan twee omissies uit het bestemmingsplan Overschie hersteld. Het achterste deel van het perceel Overschiese Dorpsstraat 52 is in dat plan als Maatschappelijk - 2 bestemd, terwijl er feitelijk een bedrijf uit milieucategorie 1 aanwezig is. Het bedrijf is gericht op het ontwerpen en vervaardigen van meubelstukken en interieurdelen op maat in metaal en roestvrijstaal. Ter plaatse van de Overschiese Dorpsstraat is het ontwerpatelier (hier worden alleen prototypen gemaakt), de daadwerkelijke fabricage gebeurt elders. De bestemming is in dit bestemmingsplan gewijzigd in Verkeer - Erf (zoals in het bestemmingsplan Overschie Dorp uit 1995) en in de regels is opgenomen dat ter plaatse van het adres een bedrijf met bovengenoemde bedrijfsactiviteiten is toegestaan.

De tweede omissie heeft betrekking op de bebouwingspercentages op de achtererven aan de Delftse Schie. In het bestemmingsplan Overschie Dorp uit 1995 is (indien bebouwing toegestaan is) per perceel een bebouwingspercentage opgenomen. In veel situaties hebben meerdere aangrenzende percelen hetzelfde bebouwingspercentage, bijvoorbeeld 40% of 60%, en ook in die gevallen is het percentage per perceel bepaald. In het bestemmingsplan Overschie is het percentage overgenomen, maar geldt het maatvoeringsvlak met het percentage voor meerdere aangrenzende percelen, indien die percelen hetzelfde bebouwingspercentage en dezelfde bestemming hebben. Hierdoor wordt in het geval van vergunningaanvragen getoetst aan de oppervlakte van het totale maatvoeringsvlak in plaats van aan de oppervlakte van het individuele perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit kan er toe leiden dat er meer bebouwing op een perceel kan ontstaan dan de bedoeling is. Het toegestane m² aan bebouwing volgt immers niet uit een percentage van de perceelsoppervlakte, maar uit een percentage van het (veel grotere) maatvoeringsvlak. Deze omissie is in dit bestemmingsplan hersteld door de regeling in artikel 19. Hier is bepaald dat de regelingen over het bebouwingspercentage in de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer - Erf' uit het bestemmingsplan Overschie in die zin gewijzigd worden dat het percentage nu per perceel geldt.

Technische opzet

De onderliggende bestemming wordt aan het historisch lint overgenomen zodat daar, voor zover het de bestemmingen en aanduidingen betreft, een zelfstandig leesbaar bestemmingsplan ontstaat. Het is in dit geval niet mogelijk een koppeling naar de onderliggende bestemmingsplannen te maken omdat bij een aantal bestemmingen de inhoud van de corresponderende artikelen wijzigt. Voor alle locaties gaat een maatvoeringssystematiek gelden die uitgaat van een maximale goot- en bouwhoogte. Het huidige bestemmingsplan Overschie heeft een andere maatvoeringssystematiek. Voor het overige zijn de bouwen en gebruiksmogelijkheden één op één overgenomen.

De bepalingen uit hoofdstuk 1 en 3 van de onderliggende bestemmingsplannen zijn niet integraal in dit bestemmingsplan overgenomen, maar blijven op drie bepalingen na onverkort van toepassing (wel is een artikel 1.1 en 1.2 opgenomen). De drie uitzonderingen zijn de regelingen in artikel 47, lid 4, onder 'b' (over de maximale bouwhoogte), artikel 24, lid 2.2 onder 'i' en artikel 26, lid 2.1 onder 'b' (beide over het bebouwingspercentage) uit bestemmingsplan Overschie.

Juridische opzet

Nadrukkelijk dient vermeld te worden dat dit een thematische herziening is voor het aspect cultuurhistorie. Om die reden zijn de gebruiksmogelijkheden van de locaties binnen het plangebied één op één overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen 'Overschie' en 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade'. De gebruiksmogelijkheden van de locaties staan dan ook niet ter discussie. De bouwmogelijkheden zijn ook één op één overgenomen, maar aan het historisch lint is gekozen voor een andere systematiek omdat deze de cultuurhistorische waarden van het lint beter beschermd. De nu opgenomen maatvoering is gebaseerd op de feitelijke situatie.

Milieuonderzoek

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk omdat de gebruiksmogelijkheden één op één zijn overgenomen uit de nu geldende bestemmingsplannen. Aan de Overschiese Dorpsstraat 52 is de feitelijke, legale situatie bestemd. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwe bebouwing. Milieuonderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.2 Juridische planbeschrijving

4.2.1 Waarde - Cultuurhistorie 2

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 is opgenomen bij de karakteristieke objecten en werpt een drempel op tegen sloop, in die zin dat een omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend onder een aantal voorwaarden:

- sloop is noodzakelijk vanwege zwaarwegende maatschappelijke, technische of economische redenen, en;
- nieuwbouw mogelijk is, en;
- de aanvrager van de omgevingsvergunning aannemelijk heeft gemaakt dat de nieuwbouw op de plaats van het te slopen object gebouwd zal worden en dat bij het ontwerp van de nieuwbouw de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden in acht genomen worden, die onder andere gevormd worden door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

Er zijn ook een aantal situaties waarin niet voldaan hoeft te worden aan deze voorwaarden, bijvoorbeeld als een gebouw door een calamiteit verloren is gegaan, of in geval van een aanschrijving van B&W op grond van de Woningwet.

4.2.2 Overige bestemmingen

Voor een beschrijving van de enkelbestemmingen (Bedrijf - 1, Cultuur en ontspanning, Gemengd - 3, Gemengd - 6, Maatschappelijk - 2, Verkeer - Erf, Water - 1, Wonen, Wonen - 1 en Wonen - 2), aanduidingen en overige dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4, Waterstaat - Waterkering, Waterstaat - Waterstaatkundige functie) in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan Overschie van de gemeente Rotterdam, zoals vastgesteld op 29 november 2018.

4.2.3 Inleidende en algemene regels

In dit bestemmingsplan zijn alleen de begrippen 'plan' (artikel 1.1) en 'bestemmingsplan' (artikel 1.2) gedefinieerd. Voor het overige blijven de begripsbepalingen uit bestemmingsplan Overschie en Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade van toepassing. Hetzelfde geldt voor de wijze van meten die in beide bestemmingsplannen in artikel 2 bepaald is en de inhoud van hoofdstuk 3 van beide plannen (behoudens de drie bepalingen uit hoofdstuk 3 van bestemmingsplan Overschie die met deze parapluperziening gewijzigd worden).

Hoofdstuk 5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden mogelijk ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen Overschie en Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade. Er zal dan ook geen sprake zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, waardoor er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot kostenverhaal.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en slechts tot doel heeft de cultuurhistorische waarden in het gebied te beschermen, is afgezien van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Er is geen raakvlak met de belangen van de vooroverlegpartners.

Bijlagen

Bijlage 1 Karakteristieke objecten

	A	B	C	D
1	Karakteristieke objecten parapluherziening cultuurhistorie Overschie			
2	STRAAT	HUISNUMMER	WAARDERING	FUNCTIE
3	Ameidestraat	1 A- 3 D, 5A - 7 D, 9 A - 11 D, 13 A - 15 D, 17 A - 19 D, 21 A - 23 D, 25 A - 27 D, 29 A - 31 D, 33 A - 35 D, 37 A - 39 D, 41 A - 43 D, 45 A - 47 D, 49 A - 51 D, 53 A - 55 D 10 A - 12 D, 14 A - 16 D, 18 A - 20 D, 22 A - 24 D, 26 A - 28 B, 30 A - 32 B, 34 A - 36 B, 38 A - 40 B, 42 A - 44 B, 46 A - 48 B, 50 A - 52 B, 54 A - 56 B, 58 A - 60 B, 62 A - 64 D,	karakteristiek object	woningen
4	Beeneringstraat	1 A- 3 D, 5A - 7 D, 9 A - 11 D, 13 A - 15 D, 17 A - 19 B, 21 A - 23 B, 25 A - 27 B, 29 A - 31 B, 33 A - 35 B, 37 A - 39 B, 41 A - 43 B, 45 A - 47 B, 49 A - 51 B, 53 A - 55 D 2 A - 4 B, 6 A - 8 B, 10 A - 12 B, 14 A - 16 D, 18 A - 20 D, 22 A - 24 D, 26 A - 28 D, 30 A - 32 D, 34 A - 36 D, 38 A - 40 D, 42 A - 44 D, 46 A - 48 D, 50 A - 52 D, 54 A - 56 D	karakteristiek object	woningen
5	Burgemeester Baumannlaan	150 A - 152 D 154 A - 160 D	karakteristiek object	Woningen met winkels en garage
6	Burgemeester Baumannlaan	186 A - 190	karakteristiek object	woningen
7	Burgemeester Bosstraat	21,23,25,27,29,31,33,35	karakteristiek object	woningen
8	Burgemeester Bosstraat	22	karakteristiek object	woning
9	Burgemeester Bosstraat	28,30,32	karakteristiek object	woningen
10	De Lugt	4	karakteristiek object	woning
11	Delfshavenseweg	3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,24,25	karakteristiek object	woningen
12	Delfshavenseweg	26,27,28,29,30,31	karakteristiek object	woningen
13	Delftweg	9	karakteristiek object	woning
14	Delftweg	10	karakteristiek object	woning
15	Delftweg	17	karakteristiek object	voormalige RK-school
16	Delftweg	19 B	karakteristiek object	woning
17	Delftweg	21	karakteristiek object	woning
18	Delftweg	23, 25	karakteristiek object	woningen
19	Delftweg	27	karakteristiek object	woning
20	Delftweg	35	karakteristiek object	woning
21	Delftweg	39 A	karakteristiek object	woning
22	Delftweg	39 C	karakteristiek object	onbekend
23	Delftweg	57,59,61,63,65	karakteristiek object	woningen
24	Delftweg	64-70	karakteristiek object	woningen
25	Delftweg	71 - 75	karakteristiek object	woningen
26	Delftweg	77 A-79	karakteristiek object	woningen
27	Delftweg	80	karakteristiek object	woning
28	Delftweg	82-84	karakteristiek object	voormalige kerk
29	Delftweg	95	karakteristiek object	woning / vroeger tolhuis
30	Delftweg	107	karakteristiek object	woning
31	Geerkensstraat	4 t/m 24 even	karakteristiek object	woningen
32	Geerkensstraat	7 t/m 27 oneven	karakteristiek object	woningen
33	Graswinckelstraat	19 t/m 25 en 29 t/m 51 oneven	karakteristiek object	woningen
34	Graswinckelstraat	8 t/m 26 even	karakteristiek object	woningen
35	Ludolf de Jonghstraat	27, 29-31, 35-37, 41 + Abraham van Beyerenstraat 4,6,8-12,16	karakteristiek object	woningen en werkplaatsen
36	Oost-Sidelinge	15	karakteristiek object	industrieel complex
37	Oranjestraat	6	karakteristiek object	Bethelkerk/gemeenschhuis
38	Oude Kleiweg	3	karakteristiek object	woning
39	Oudedijkse Schiekade	190 A, 190 B, 190	karakteristiek object	boerderij
40	Oudedijkse Schiekade	196-198	karakteristiek object	industrieel complex
41	Overschie Dorpsstraat	16-18	karakteristiek object	woning
42	Overschie Dorpsstraat	20 (-22)	karakteristiek object	woning
43	Overschie Dorpsstraat	24	karakteristiek object	woning
44	Overschie Dorpsstraat	37	karakteristiek object	woning
45	Overschie Dorpsstraat	39	karakteristiek object	woning
46	Overschie Dorpsstraat	41	karakteristiek object	woning
47	Overschie Dorpsstraat	43	karakteristiek object	woning
48	Overschie Dorpsstraat	46-48 B	karakteristiek object	woning met vml winkel
49	Overschie Dorpsstraat	50 A-50 B	karakteristiek object	woning met vml winkel
50	Overschie Dorpsstraat	51	karakteristiek object	woning
51	Overschie Dorpsstraat	52	karakteristiek object	woning met vml winkel
52	Overschie Dorpsstraat	53	karakteristiek object	woning met vml winkel
53	Overschie Dorpsstraat	54	karakteristiek object	woning met winkel
54	Overschie Dorpsstraat	56, 58 A, 58 B,60	karakteristiek object	woningen
55	Overschie Dorpsstraat	59	karakteristiek object	woning
56	Overschie Dorpsstraat	61	karakteristiek object	woning met vml winkel
57	Overschie Dorpsstraat	65	karakteristiek object	woning
58	Overschie Dorpsstraat	67A-67 B	karakteristiek object	woning met winkel
59	Overschie Dorpsstraat	68/ 68 BG	karakteristiek object	woning met winkel
60	Overschie Dorpsstraat/ Rotterdamse Rijkweg 1 A - 1 B	70	karakteristiek object	woning
61	Overschie Dorpsstraat	71	karakteristiek object	woning met winkel
62	Overschie Dorpsstraat	73 A-73 B, 77 A - 79	karakteristiek object	woning met winkel
63	Overschie Dorpsstraat	76, 78, 80	karakteristiek object	woningen met winkels
64	Overschie Dorpsstraat	84	karakteristiek object	woning
65	Overschie Dorpsstraat	86, 88	karakteristiek object	woning
66	Overschie Dorpsstraat	92	karakteristiek object	woning
67	Overschie Dorpsstraat	94	karakteristiek object	woning
68	Overschie Dorpsstraat	97-99 (pand ten westen van kerk)	karakteristiek object	industrieel complex
69	Overschie Dorpsstraat	101-103	karakteristiek object	woningen
70	Overschie Dorpsstraat	105	karakteristiek object	woning
71	Overschie Dorpsstraat	106	karakteristiek object	woning
72	Overschie Dorpsstraat	108, 110,112	karakteristiek object	woningen
73	Overschie Dorpsstraat	109 (dit adres zijn er twee van op de kaart)	karakteristiek object	woning
74	Overschie Dorpsstraat	114, 116, 118	karakteristiek object	woningen
75	Overschie Dorpsstraat	115	karakteristiek object	woning

	A	B	C	D
1	Karakteristieke objecten parapluherziening cultuurhistorie Overschie			
2	STRAAT	HUISNUMMER	WAARDERING	FUNCTIE
76	Overschie Dorpsstraat	117	karakteristiek object	woning
77	Overschie Dorpsstraat	119	karakteristiek object	woning
78	Overschie Dorpsstraat	124	karakteristiek object	woning
79	Overschie Dorpsstraat	126	karakteristiek object	woning
80	Overschie Dorpsstraat	127,129	karakteristiek object	woningen
81	Overschie Dorpsstraat	128	karakteristiek object	woning
82	Overschie Dorpsstraat	130, 132	karakteristiek object	woningen
83	Overschie Dorpsstraat	131	karakteristiek object	woning
84	Overschie Dorpsstraat	133	karakteristiek object	woning
85	Overschie Dorpsstraat	135	karakteristiek object	woning
86	Overschie Dorpsstraat	136	karakteristiek object	woning/museum
87	Overschie Dorpsstraat	139,141, 143	karakteristiek object	woningen
88	Overschie Dorpsstraat	142	karakteristiek object	woning
89	Overschie Dorpsstraat	146	karakteristiek object	woning
90	Overschie Dorpsstraat	147	karakteristiek object	woning
91	Overschie Dorpsstraat	151	karakteristiek object	woning
92	Overschie Dorpsstraat	153	karakteristiek object	woning
93	Overschie Dorpsstraat	154	karakteristiek object	woning
94	Overschie Dorpsstraat	155	karakteristiek object	woning
95	Overschie Dorpsstraat	156	karakteristiek object	woning
96	Overschie Dorpsstraat	158/160	karakteristiek object	woning
97	Overschie Dorpsstraat	159	karakteristiek object	woning
98	Overschie Dorpsstraat	162	karakteristiek object	woning
99	Overschie Dorpsstraat	163	karakteristiek object	woning
100	Overschie Dorpsstraat	164	karakteristiek object	woning
101	Overschie Dorpsstraat	165	karakteristiek object	woning
102	Overschie Dorpsstraat	166	karakteristiek object	woning
103	Overschie Dorpsstraat	169	karakteristiek object	woning
104	Overschie Dorpsstraat	176	karakteristiek object	woning
105	Overschie Dorpsstraat	178	karakteristiek object	woning
106	Overschie Dorpsstraat	180	karakteristiek object	woning met garage
107	Overschie Dorpsstraat Delfshavenseweg 1	182	karakteristiek object	woning
108	Overschie Kerksingel	65,67,69,71, 73	karakteristiek object	woningen
109	Overschieweg	3	karakteristiek object	
110	Overschieweg	10-12	karakteristiek object	industrieel complex
111	Parallelstraat	120-122 124-242	karakteristiek object	
112	Pieter van Aschstraat	1-3	karakteristiek object	school
113	Prins Mauritsingel	1-13	karakteristiek object	woningen
114	Prins Mauritsingel	40 A - 40 B, 42 A - 42 B, 44 A - 44 B, 46 A - 46 B, 48 A - 48 B, 50 A - 50 B, 52 A - 52 B, 54 A - 54 B, 56 A - 56 B, 58 A - 58 B	karakteristiek object	woningen
115	Professor Bolklaan	2,4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40	karakteristiek object	woningen
116	Professor Bolklaan	5	karakteristiek object	woning
117	Professor Bolklaan	9	karakteristiek object	woning
118	Professor Bolklaan	11	karakteristiek object	woning
119	Professor Bolklaan	13	karakteristiek object	woning
120	Rammelandsstraat	10	karakteristiek object	school
121	Rodenburgstraat	59-63-65	karakteristiek object	school
122	Rodenburgstraat	67, 69,71	karakteristiek object	woningen
123	Rotterdamse Rijkweg / Overschie Dorpsstraat 74	2-4	karakteristiek object	woning/winkel
124	Rotterdamse Rijkweg	3-5	karakteristiek object	woningen
125	Rotterdamse Rijkweg	6 A, 6 B	karakteristiek object	woningen
126	Rotterdamse Rijkweg	7, 7 B	karakteristiek object	woningen
127	Rotterdamse Rijkweg	9 - 9/BGV	karakteristiek object	woningen
128	Rotterdamse Rijkweg	10	karakteristiek object	school
129	Rotterdamse Rijkweg	11	karakteristiek object	woning
130	Rotterdamse Rijkweg	12	karakteristiek object	woning/winkel
131	Rotterdamse Rijkweg	13A- 13 B/02,15 A- 15 B,17A-17B, 19 A- 19 B	karakteristiek object	woningen
132	Rotterdamse Rijkweg	18	karakteristiek object	woning
133	Rotterdamse Rijkweg	21	karakteristiek object	woning
134	Rotterdamse Rijkweg	36,38	karakteristiek object	woningen
135	Rotterdamse Rijkweg	42,44	karakteristiek object	woningen
136	Rotterdamse Rijkweg	46	karakteristiek object	woning
137	Rotterdamse Rijkweg	48	karakteristiek object	woning
138	Rotterdamse Rijkweg	50-52	karakteristiek object	woningen
139	Rotterdamse Rijkweg	64	karakteristiek object	woning
140	Rotterdamse Rijkweg	66,68	karakteristiek object	woningen
141	Rotterdamse Rijkweg	70, 72	karakteristiek object	woningen
142	Rotterdamse Rijkweg	78	karakteristiek object	woning
143	Rotterdamse Rijkweg	82,84	karakteristiek object	woningen
144	Rotterdamse Rijkweg	110	karakteristiek object	woning
145	Rotterdamse Rijkweg	112,114	karakteristiek object	woningen
146	Rotterdamse Rijkweg	119, 121	karakteristiek object	woningen
147	Rotterdamse Rijkweg	122	karakteristiek object	woning
148	Rotterdamse Rijkweg	129	karakteristiek object	woning
149	Rotterdamse Rijkweg	143, 145	karakteristiek object	woningen
150	Rotterdamse Rijkweg	170, 172	karakteristiek object	woningen
151	Rotterdamse Rijkweg	174	karakteristiek object	woning
152	Rotterdamse Rijkweg	175	karakteristiek object	woningen
153	Rotterdamse Rijkweg	176	karakteristiek object	woning
154	Rotterdamse Rijkweg	178	karakteristiek object	woning
155	Rotterdamse Rijkweg	189, 191	karakteristiek object	woningen
156	Rotterdamse Rijkweg	190	karakteristiek object	woning
157	Rotterdamse Rijkweg	193, 195	karakteristiek object	woningen
158	Schansweg	61-63	karakteristiek object	industrieel complex

	A	B	C	D
1	Karakteristieke objecten parapluherziening cultuurhistorie Overschie			
2	STRAAT	HUISNUMMER	WAARDERING	FUNCTIE
159	Schout van Groenewegenstraat	46 t/m 66 even	karakteristiek object	woningen
160	Schout van Groenewegenstraat	49 t/m 67 oneven	karakteristiek object	woningen
161	Terpstraat	1-3	karakteristiek object	woningen
162	Van Staverenstraat	7 t/m 25 oneven	karakteristiek object	woningen
163	Van Staverenstraat	6,8A-8B,10A-10B,12A-12B,14A-14B,16	karakteristiek object	woningen
164	Willem de Zwijgerstraat	8	karakteristiek object	badhuis
165	Zestienhovensekade	7	karakteristiek object	woning
166	Zestienhovensekade	9	karakteristiek object	woning
167	Zestienhovensekade	11	karakteristiek object	woning
168	Zestienhovensekade	13	karakteristiek object	woning, voormalige winkel
169	Zestienhovensekade	15,17	karakteristiek object	woning
170	Zestienhovensekade	25	karakteristiek object	woning
171	Zestienhovensekade	27	karakteristiek object	woning
172	Zestienhovensekade	29	karakteristiek object	woning
173	Zestienhovensekade	31	karakteristiek object	woning
174	Zestienhovensekade	33a-33b	karakteristiek object	industrieel complex
175	Zestienhovensekade	69	karakteristiek object	woonhuizen
176	Zestienhovensekade	71	karakteristiek object	woning
177	Zestienhovensekade	140,142,144,146, 150,152	karakteristiek object	woonhuizen
178	Zestienhovensekade	174	karakteristiek object	industrieel complex
179	Zestienhovensekade	178, 180	karakteristiek object	industrieel complex
180	Zestienhovensekade	342	karakteristiek object	industrieel complex

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan 'Overschie' van de gemeente Rotterdam, onherroepelijk op 24 april 2019, en het bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade, onherroepelijk op 8 september 2012, blijven van toepassing op dit bestemmingsplan, met dien verstande dat in deze regels mede wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Overschie van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1139PapluCultOV-on01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Artikel 2 wijze van meten

De wijze van meten zoals opgenomen in Hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan 'Overschie' van de gemeente Rotterdam, onherroepelijk op 24 april 2019 en het bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade', onherroepelijk op 8 september 2012, blijven ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven;
- b. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, watergangen, erf, ontsluitingswegen en -paden;

3.2 Bouwregels

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- b. de maximum goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- c. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 7 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 behorende bij deze regels zijn toegestaan, met uitzondering van de locaties gelegen aan de Rotterdamse Rijkweg 12, Delfshavenseweg 2, Overschiese Dorpsstraat 180, waar uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 2 behorende bij deze regels zijn toegestaan.

3.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. museum;
- b. horeca, ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
- c. detailhandel, ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, watergangen, erf, ontsluitingswegen en -paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bebouwingsnormen*

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- b. de maximum goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- c. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 7 meter.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1.30 van de regels van het bestemmingsplan 'Overschie';
- c. sport, uitsluitend op de begane grond;
- d. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, watergangen, erf, ontsluitingswegen en -paden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- b. de maximum goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- c. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

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

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

5.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 1 in Bijlage 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, voor zover het bedrijf aan huis betreft.

5.3.3 bvo kantoren

Voor kantoren is per vestiging een bvo toegestaan van maximaal 300 m²,

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 en 5.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 6 Gemengd - 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. dienstverlening;
- d. sportvoorzieningen;
- e. bedrijven;
- f. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven aanduiding 'horeca' is tevens horeca toegestaan;
- g. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven aanduiding 'wonen' is tevens wonen toegestaan;
- h. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- b. de maximum goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- c. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met uitzondering bij de voortuin, waar een hoogte is toegestaan van maximaal 1 meter;

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 bvo horeca

Voor de horeca is een bvo toegestaan van maximaal 300 m².

6.3.2 Werken aan huis

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

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

6.3.3 Toegestane bedrijven

- a. uitsluitend bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 behorende bij deze regels zijn toegestaan, voor zover het bedrijf aan huis betreft;
- b. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 2 behorende bij deze regels zijn toegestaan, voor bedrijven zoals genoemd in lid 6.1 onder e.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.3.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 7 Maatschappelijk - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen, die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1.30 van de regels van het bestemmingsplan 'Overschie';
- b. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, watergangen, erf, ontsluitingswegen en -paden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)".
- b. de maximum goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- c. Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.
- d. Indien géén bebouwingspercentage is opgenomen mogen de gronden volledig worden bebouwd;
- e. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter;

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten;

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen als bedoeld in het eerste lid, onder c.

8.2.2 Bebouwingsnormen

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van tenminste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- f. Indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage (%) is opgenomen, zijn bijgebouwen toegestaan, waarbij het bebouwingspercentage voor deze bijgebouwen niet meer mag zijn dan met deze aanduiding is aangegeven; De maximale hoogte van deze bijgebouwen bedraagt 4 meter;
- g. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter, met uitzondering van de voortuin, waar de erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 1 meter;
- h. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- i. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,2 meter boven maaiveld blijven.

Artikel 9 Verkeer - Erf

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. een ontwerpatelier voor meubelstukken en interieurdelen uit ten hoogste milieucategorie 1, ter plaatse van het adres Overschiese Dorpsstraat 52.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfafscheidingen e.d.
- b. Indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage (%) is opgenomen, zijn bijgebouwen alsmede de in lid 9.1, onder c bedoelde bouwwerken toegestaan, waarbij het bebouwingspercentage per perceel niet meer mag zijn dan met deze aanduiding is aangegeven; De maximale hoogte van deze bijgebouwen bedraagt 4 meter;
- c. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld;
- d. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter.

Artikel 10 Water - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, met bijbehorende voorzieningen, gemalen e.d.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen;
- b. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan op de begane grond;
- c. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven 'bedrijf', zijn op de begane grond tevens ateliers toegestaan, alsmede bedrijven, een yogastudio en bergruimte;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, watergangen, erf, ontsluitingswegen en -paden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- b. de maximum goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- c. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 aan huis gebonden beroep of bedrijf

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

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

11.3.2 Toegestane bedrijven

Met betrekking tot 11.1 onder c zijn uitsluitend bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 behorend bij deze regels toegestaan.

11.3.3 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3000 m².

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 12 Wonen - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen;
- b. ter plaatse op de verbeelding aangegeven aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan op de begane grond;
- c. ter plaatse op de verbeelding aangegeven aanduiding 'horeca', is horeca toegestaan;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, watergangen, erf, ontsluitingswegen en -paden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bebouwingsnormen

- a. de woningen dienen met een hoge kap (een kap met dakhellingen van 45 graden of meer) te worden afgedekt;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- c. de maximum goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- d. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 13 Wonen - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen;
- b. ter plaatse op de verbeelding aangegeven aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan op de begane grond;
- c. ter plaatse op de verbeelding aangegeven aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan op de begane grond;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, watergangen, erf, ontsluitingswegen en -paden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bebouwingsnormen

- a. de woningen dienen met een lage kap (een kap met dakhellingen van minder dan 45 graden) te worden afgedekt;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- c. de maximum goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding "maximum goothoogte (m)" op de verbeelding is aangegeven;
- d. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 bvo detailhandel

Voor detailhandel is per vestiging een bvo toegestaan van maximaal 70 m² .

13.3.2 aan huis gebonden beroep of bedrijf

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

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

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige- daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 14.3.1.

14.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

14.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 14.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

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

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

14.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

14.3.4 Vergunning

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

14.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 4

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 15.3.1.

15.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

15.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 15.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

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

15.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

15.3.4 Vergunning

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

15.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 16 Waarde - Cultuurhistorie 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

16.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

16.2.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- d. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

16.2.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

16.2.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 17 Waterstaat - Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering', niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

17.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 17.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Waterstaat - Waterkering" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

17.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie waterstaat - waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen e.d.

17.3 Afwijking van de bouwregels

17.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 17.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan "Waterstaat - Waterkering", mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

17.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

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

17.4.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming "Waterstaat - Waterkering" is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. Het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

17.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

17.4.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 17.4.1 geen gevaar oplevert voor de waterkering of het goed functioneren ervan.

17.4.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Artikel 18 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatgang.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Verbod

Op de voor "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" niet worden gebouwd.

18.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 18.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

18.3 Afwijking van de bouwregels

18.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 18.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

18.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

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

18.4.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. Het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

18.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

18.4.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 18.4.1 geen gevaar oplevert voor de hoofdwatgang of het goed functioneren ervan.

18.4.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Artikel 19 Toepassingsverklaring

Voor de overige locaties blijven de bestemmingsregels zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan 'Overschie' van de gemeente Rotterdam, onherroepelijk op 24 april 2019 en het bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade', onherroepelijk op 8 september 2012, ongewijzigd van toepassing, met dien verstande dat artikel 24, lid 2.2. onder 'i' en artikel 26, lid 2.1 onder 'b' van het bestemmingsplan 'Overschie' als volgt gewijzigd worden: *Indien op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage (%) is opgenomen, zijn bijgebouwen toegestaan, waarbij het bebouwingspercentage **per perceel** niet meer mag zijn dan met deze aanduiding is aangegeven; De maximale hoogte van deze bijgebouwen bedraagt 4 meter.*

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

De Algemene regels zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan 'Overschie' van de gemeente Rotterdam, onherroepelijk op 24 april 2019' en het bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade', onherroepelijk op 8 september 2012, blijven ongewijzigd van toepassing, met dien verstande dat de volgende regeling geschrapt wordt uit bestemmingsplan Overschie: 47.4 onder b: *voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.*

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 Overgangsrecht

Het Overgangsrecht zoals opgenomen in Hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan 'Overschie' van de gemeente Rotterdam, onherroepelijk op 24 april 2019 en het bestemmingsplan 'Overschiese Kleiweg en Zestienhovensekade', onherroepelijk op 8 september 2012, blijven ongewijzigd van toepassing.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Cultuurhistorie Overschie'.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst met bedrijfsactiviteiten met garagebedrijven

[illegible]

45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/F	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		

9301.3	96013	B		Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602			Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B		Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 2 Lijst met bedrijfsactiviteiten

[illegible]

45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/F	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 3 Parkeernormen

Bijlage Parkeernormen

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel: voorwaardelijke verplichting over parkeren

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

Begripsbepalingen

1. Parkeerzone A:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. Parkeerzone B:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. Parkeerzone C:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.
4. Sector 1:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. Sector 2:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. Sector 3:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. Sector 4:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

1. Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur.
2. De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m² die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m² of meer.

Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

1. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.
2. De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

Tabel

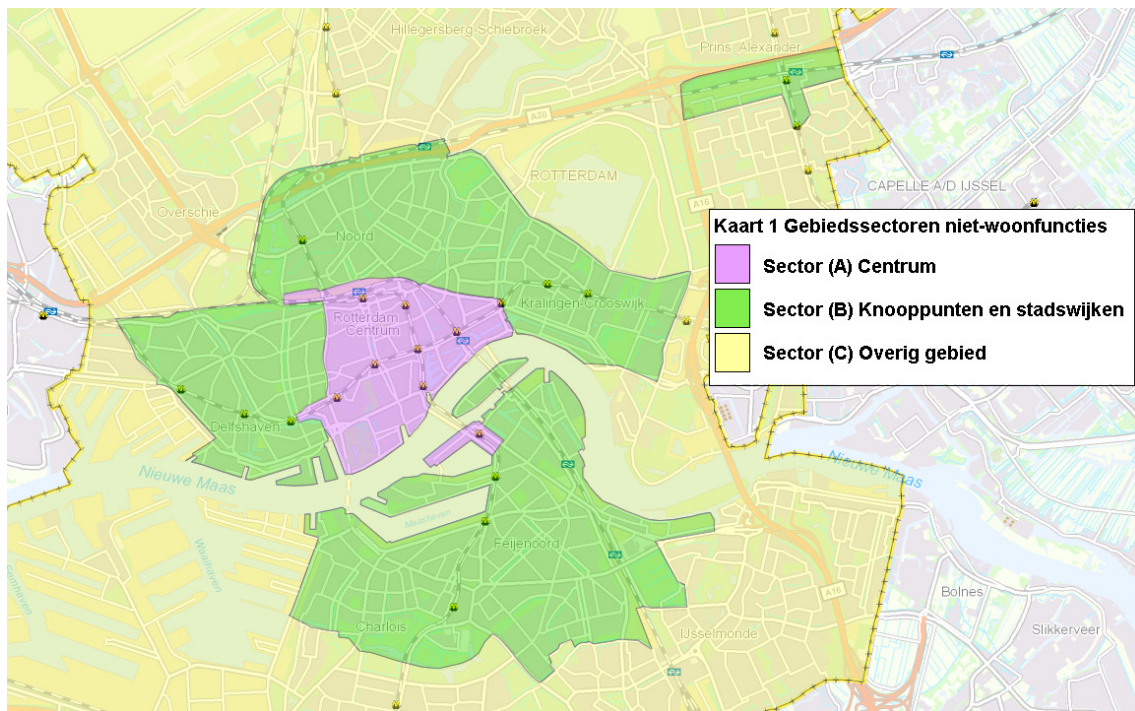
Gebruiksoppervlakte (m2)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 – 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 – 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 – 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120 +	1,2	1,2	1,4	1,8

per 100 m2 bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
werken			
kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
kantoor *	0,76	1,00	1,20
arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)*	0,67	1,20	2,00
arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.) **	0,19	0,30	0,60
Bedrijfsverzamelgebouw *	0,72	0,80	0,80
winkelen			
winkel ***	0,38	2,50	2,50
supermarkt ***	0,38	2,80	3,00
grootschalige detailhandel ***	n.v.t.	4,50	5,50
bouwmarkt/tuincentrum/kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
showroom **	0,26	0,60	1,00
Sport en recreatie			
gymzaal/sporthal binnen #	0,08	1,70	2,00
sportveld buiten (per ha netto terrein) ##	0,65	13,00	13,00
dansstudio/sportschool	0,10	2,00	3,00
squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00
tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
bowlingcentrum/biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
zwembad (per 100 m2 opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
volkstuinten/nutstuinten (per tuin)	0,30	0,30	0,30
manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	0,03	4,00	5,00
overdekte speeltuin/hal	0,30	3,00	3,00
Cultuur			
museum/bibliotheek	0,02	0,50	0,90
bioscoop/theater/schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
religiegebouw (kerk, moskee, etc.) per zitpl. /bezoekerspl.)	0,01	0,10	0,10
begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
café/bar	0,40	4,00	6,00
restaurant	1,60	8,00	12,00
hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
discotheek/feestruimte	0,70	7,00	10,00
cafeteria/snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang ****	1,00	1,00	1,00
basisonderwijs (per leslokaal van 30 ll)	0,50	0,50	0,50
Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo, per leslokaal van 30 ll)	0,50	0,50	0,50

beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
Gezondheidszorg			
ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
apotheek	1,70	1,70	1,70
1 ^e lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut) (per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

Verwijzingen:
* 1 arbeidsplaats = 25-35 m2
** 1 arbeidsplaats = 35-50 m2
*** 1 arbeidsplaats = 40 m2
**** 1 arbeidsplaats = 60-65 m2
Gymlokalen met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 – 0,2 pp per bezoekersplaats
Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten

Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties



Kaart 2: Gebiedssectoren woonfuncties

Kaart 2: Gebiedssectoren woonfuncties

