

Feijenoord

Ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

datum:
Concept ontwerp 31 maart 2021

Ontwerp 13 oktober 2022

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Gekozen planopzet	5
1.3 Ligging en begrenzing	6
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied	19
3.1 Ontstaansgeschiedenis	19
3.2 Archeologie	22
3.3 Cultuurhistorie	24
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	31
4.1 Inleiding	31
4.2 De verschillen tussen het oude en het nieuwe plan	31
4.3 Ontwikkelingen	31
4.4 Juridische planbeschrijving	32
Hoofdstuk 5 Water	39
5.1 Beleidskader	39
5.2 Samenwerking met de waterbeheerder	39
5.3 Huidige watersysteem	40
5.4 De wateropgave	41
Hoofdstuk 6 Milieu	44
6.1 Inleiding	44
6.2 Milieueffectrapportage	44
6.3 Milieuzonering	45
6.4 Geluid	46
6.5 Luchtkwaliteit	54
6.6 Bodem	55
6.7 Externe veiligheid	55
6.8 Natuur	59
Hoofdstuk 7 Handhaving	62
Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid	63
Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
9.1 Participatie	64
9.2 Vooroverleg	64
Bijlagen	66
Bijlage 1 Afbeelding Archeologie	67
Bijlage 2 Wateradvies	68
Bijlage 3 Nieuwe geluidsgevoelige objecten bestemmingsplan Feijenoord	69
Bijlage 4 Onderzoek Geluid	70
Bijlage 5 Onderzoek Nestgeluid	71

Bijlage 6	Onderzoek Luchtkwaliteit	72
Bijlage 7	Onderzoek Externe Veiligheid	73
Bijlage 8	Onderzoek Flora en Fauna	74
Regels		75
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS		76
Artikel 1	Begrippen	76
Artikel 2	wijze van meten	85
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS		86
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	86
Artikel 4	Gemengd - 1	87
Artikel 5	Gemengd - 2	89
Artikel 6	Groen	91
Artikel 7	Maatschappelijk - 1	92
Artikel 8	Maatschappelijk - 2	93
Artikel 9	Recreatie	94
Artikel 10	Sport - Sport- en speelterrein	95
Artikel 11	Tuin	96
Artikel 12	Verkeer - Erf	97
Artikel 13	Verkeer - Spoorverkeer	98
Artikel 14	Verkeer - Verblijfsgebied	99
Artikel 15	Verkeer - Wegverkeer	100
Artikel 16	Water - 1	101
Artikel 17	Water - 2	102
Artikel 18	Wonen	103
Artikel 19	Wonen - Berging	105
Artikel 20	Wonen - Bijzonder woongebouw	106
Artikel 21	Leiding - Water	107
Artikel 22	Waarde - Archeologie 1	109
Artikel 23	Waarde - Archeologie 2	111
Artikel 24	Waarde - Archeologie 3	113
Artikel 25	Waarde - Archeologie 4	115
Artikel 26	Waarde - Cultuurhistorie	117
Artikel 27	Waterstaat - Waterkering	118
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS		119
Artikel 28	Anti-dubbeltelregel	119
Artikel 29	Algemene bouwregels	120
Artikel 30	Algemene gebruiksregels	121
Artikel 31	Algemene aanduidingsregels	122
Artikel 32	Algemene afwijkingsregels	122
Artikel 33	Overige regels	126
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS		127
Artikel 34	Overgangsrecht	127
Artikel 35	Slotregel	128
Bijlagen		129
Bijlage 1	Beleidskader hoog risico biologische laboratoria	130
Bijlage 2	Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 2	131
Bijlage 3	Ontwerpbesluit hogere waarden	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het nu geldende bestemmingsplan Feijenoord is niet meer actueel. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het Meerjarenprogramma actualisering bestemmingsplannen.

Voor drie projecten, Woningbouw Stampioenstraat, Havenlofts Nassauhaven en Piekstraat punt zijn recent drie gelijknamige (project-)bestemmingsplannen gemaakt. Voor een woongebouw op de Dukdalf-locatie is een projectbestemmingsplan in de maak. Voor het overige gebied rond de Piekstraat en het naastgelegen bedrijventerrein van Hunter Douglas wordt later een apart bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan legt voornamelijk de bestaande situatie vast. Wel worden een aantal nieuwe mogelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan wettelijk verankerd.

1.3 Ligging en begrenzing



Het bestemmingsplan gaat over de wijk Feijenoord en is gelegen in het grotere en gelijknamige gebied Feijenoord. De grenzen van het gebied zijn de Oranjeboomstraat, Steven Hoogendijkstraat, Roentgenstraat, het midden van de Nieuwe Maas, het Mallegat en de Rosestraat. Feijenoord is een gemengd woongebied en onderdelen van het gebied zijn het Nassauhavenpark, de Persoonsdam, de Persoonshaven, de Dillenburgblokken, het Simonsterrein, het bedrijventerrein Piekstraat en het NS-station Rotterdam-Zuid.

Het plangebied grenst aan meerdere gebieden met grote ontwikkelingen: Parkstad in het westen, het Hefkwartier/Oranjeboomterrein in het noorden en Feijenoord City in het zuiden.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

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

687 Feijenoord

Vastgesteld - 16-12-2010 Reparatie vastgesteld - 20-12-2012 Onherroepelijk - 25-09-2013

1064 Kop van Feijenoord

Vastgesteld - 13-10-2016 Onherroepelijk - 31-12-2016



Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vastgesteld op 11 september 2020

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 5 juni 2014

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

Relevant beleid voor het plangebied

Net als de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kenmerkt het Barro zich tot een hoog abstractieniveau en is het beleid alleen aan de orde op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust) of bij specifieke projecten (zoals het project 'Randstad 380 kV'). Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook geen grootschalige ontwikkelingen die opgenomen zijn in het Barro. Om die reden bevat het Barro geen concreet beleid voor het plangebied.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

In werking getreden op 1 oktober 2012, gewijzigd per 1 juli 2017

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder.

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Wanneer deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet gemotiveerd worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

2.1.4.1 Toetsing

Dit bestemmingsplan maakt op één locatie nieuwe woningen mogelijk, maximaal 32 woningen op de locatie Persoonshaven 85.

De regiogemeenten hebben de woonvisie "Dat spreken we af! - Woningmarktstrategie Regio Rotterdam 2014-2020" (vastgesteld op 12 februari 2014 door de stadsregio Rotterdam) opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid. Deze Woonvisie is als regionale woonvisie te beschouwen en in april 2014 aanvaard door de provincie. Een actualisering van de regionale woonvisies is op 26 september 2017 aanvaard door Provinciale Staten. Uit de (actualisering van) de woonvisies blijkt dat er de komende jaren in de provincie vooral vraag is naar stedelijke woonmilieus: een relatief hoge dichtheid, goede bereikbaarheid, een hoog voorzieningenniveau en functiemenging.

Conclusie

De woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk maakt voorzien in een actuele behoefte, liggen binnen bestaand stedelijk gebied en het gaat om transformatie van bestaande bebouwing of om nieuwbouw die past binnen het geldende bestemmingsplan. Gezien het bovenstaande voldoet het bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

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.

Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, onderdeel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen staan operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

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

Zes richtinggevend ambities zijn daarbij relevant:

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

Het Omgevingsbeleid krijgt vorm via een opgave gerichte aanpak. Vanuit maatschappelijke opgaven wordt er, samen met belanghebbenden, bepaald welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden toegepast. Op deze wijze wordt er een uitnodigend perspectief geboden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

De ambities geven vorm aan de volgende provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit':

1. Landschap en cultuurhistorie: beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.
2. Gezondheid en veiligheid: zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
3. Natuur en recreatie: behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren;
4. Ruimte en verstedelijking: zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
5. Wonen: bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen;
6. Bodem en ondergrond: zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond;
7. Cultuurparticipatie en bibliotheken: ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken;
8. Klimaatadaptatie: bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen;
9. Zoetwater en drinkwater: duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
10. Bereikbaarheid: bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
11. Regionale economie: versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
12. Energievoorziening: bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

Het bovenstaande heeft betrekking op de fysieke leefomgeving in brede zin en anticipeert op de

inwerkingtreding van de omgevingswet. Voor bestemmingsplannen is afdeling 6.2 van de omgevingsverordening (OV) relevant. De inhoud van deze afdeling is gelijk aan die van de Verordening Ruimte 2014, de voorloper van de Omgevingsverordening.

2.2.1.1 Relevant beleid voor het plangebied

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

De provinciale ladder voor duurzame verstedelijking is per 29 juni 2018 gelijk aan de ladder uit het Bro, voor zover het gaat om ontwikkelingen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Voor een toetsing aan de ladder wordt dan ook verwezen naar paragraaf 2.1.4.

Artikel 6.11 Kantoren

De Omgevingsverordening bevat regels voor ontwikkelingen die uitgaan van nieuwe kantoorfuncties. Zo zijn nieuwe kantoorfuncties alleen toegestaan wanneer ze zijn aangeduid op de bij de Omgevingsverordening horende kaart ten aanzien van kantoorlocaties. Er zijn echter een aantal uitzonderingen mogelijk, bijvoorbeeld voor kleine zelfstandige kantoren met een bvo van ten hoogste 1.000 m² per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied en bedrijfsgebonden kantoren met een bvo dat minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsoppervlak.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe kantoorlocaties mogelijk die groter zijn dan 1.000 m² b.v.o. per vestiging. De meeste kantoorfuncties binnen het plangebied bevinden zich in de plinten van de gemengde bestemmingen langs doorgaande wegen. Er is geen sprake van grootschalige kantoorlocaties. Wat betreft kantoren is dit plan in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

Artikel 6.12 Bedrijven

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein laat bedrijven tot uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein.

Toetsing

Er is geen bedrijventerrein aanwezig binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Wel ligt het terrein van het bedrijf Hunter Douglas direct buiten de plangrens van dit bestemmingsplan. Dit bedrijf is een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van > 4000 ton per jaar. Dit type bedrijf behoort tot een milieucategorie 5.3. Dit bedrijf en de omgeving vormen geen belemmering voor elkaar. Wat betreft bedrijven is dit plan in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

Artikel 6.13 Detailhandel

In artikel 6.13 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in nieuwe detailhandel indien deze binnen een bestaande winkelconcentratie ligt of daar direct aan grenst. Verder is detailhandel uitsluitend toegestaan binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk of binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie. In het tweede lid is bepaald dat eventuele nieuwe detailhandel daarnaast in overeenstemming moet zijn met het ontwikkelingsperspectief dat is beschreven in het bij de OV horende Programma Ruimte (PR). Bij nieuwe detailhandel met een oppervlak van 4.000 m² b.v.o. of groter in de centra van Rotterdam of Den Haag dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en is een advies nodig van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. Tenslotte is in het derde lid opgenomen dat bepaalde typen detailhandel algemeen zijn toegestaan, zoals een gemakswinkel of detailhandel in ABC-goederen.

Het provinciaal beleid ten aanzien van detailhandel is er op gericht ontvricting van de detailhandelsstructuur zo veel mogelijk tegen te gaan. Ontvricting van de detailhandelsstructuur kan structurele leegstand tot gevolg hebben. Structurele leegstand is ruimtelijk relevant omdat dit gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Parallel aan het voorkomen van leegstand wordt beoogd duurzame ontvricting van het voorzieningenaanbod te voorkomen. Duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau heeft als gevolg dat voorzieningen voor eerste levensbehoeften niet meer binnen een aanvaardbare afstand aanwezig zijn voor bewoners.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel dat is vervat in de Nota detailhandel (zie ook 2.3.5) en sluit aan bij het provinciaal beleid en pleit voor een evenwichtige detailhandelsstructuur. Een evenwichtige detailhandelsstructuur laat zich vertalen in het zo veel mogelijk voorkomen van leegstand enerzijds en zorgen voor voldoende winkelaanbod binnen een aanvaardbare afstand anderzijds. In de Nota worden winkelgebieden aangewezen die passen in de gemeentelijke detailhandelsstructuur en die om die reden toekomstbestendig zijn. Verspreid liggende detailhandel buiten deze winkelgebieden dient zoveel mogelijk tegengegaan te worden. Voor de winkelgebieden die in de Nota aangewezen worden als niet-toekomstbestendig geldt een transformatieopgave.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe detailhandel mogelijk ten opzichte van de bestaande detailhandelsstructuur of ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen. De detailhandelsmogelijkheden uit het vorige plan wordt alleen overgenomen voor locaties waar ten tijde van het opstellen van dit plan detailhandel gevestigd is. Op de overige locaties komen detailhandelsmogelijkheden te vervallen. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met het provinciale detailhandelsbeleid.

Artikel 6.21 Veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

In het gebied tussen raainummer 1004 en raainummer 995 (waar alleen binnenvaartschepen met gevaarlijke stoffen langs de kade varen of aanmeren) moet een zone van 25 meter worden vrijgehouden van nieuwe bebouwing. In het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechts mogelijk als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang én is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Toetsing

Het plangebied ligt voor een deel aan de vaarroute voor binnenscheepvaart over de Nieuwe Maas. De bebouwing betreft hier echter bestaande bebouwing. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen een zone van 40 meter vanaf de kade. Het bestemmingsplan is niet in strijd met dit artikel.

Artikel 6.23 Buitendijks bouwen

Een inschatting van het slachtoffer risico bij een eventuele overstrooming en een verantwoording van de afweging die is gemaakt voor het toelaten van nieuwe bebouwing. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 5.4.3 Waterkering en waterveiligheid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Algemeen

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 kunnen ook gemeenten hun gemeentelijk beleid vastleggen in structuurvisies. Ter verwezenlijking van de doelen in het ruimtelijk beleid stelt de gemeente bestemmingsplannen op. In Rotterdam zijn er twee typen bestemmingsplannen te onderscheiden het zogenoemde gebiedsbestemmingsplannen en projectbestemmingsplannen. Gebiedsbestemmingsplannen worden opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling naar aanleiding van een meerjarenplanning. Wanneer een bepaalde ontwikkeling buiten het opstellen van een gebiedsbestemmingsplan valt, kan daar een projectbestemmingsplan voor opgesteld worden of een omgevingsvergunningprocedure voor doorlopen worden, door een initiatiefnemer.

2.3.1 Omgevingsvisie 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen'

Vastgesteld door gemeenteraad op 2 december 2021

De omgevingsvisie beschrijft de stedelijke koers voor de ontwikkeling van Rotterdam. Het is een nieuwe stadsvisie die richting geeft aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam. Deze Omgevingsvisie vervangt de in 2007 vastgestelde Stadsvisie Rotterdam 2030. Tot de datum van invoering van de Omgevingswet krijgt de Omgevingsvisie de status van structuurvisie onder het huidige regime van de Wet ruimtelijke ordening. Hoofddlijn van de Omgevingsvisie is dat Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en de identiteit ondersteunt en versterkt.

De omgevingsvisie gaat uit van 5 langetermijndoelen (perspectieven): compact, inclusief, duurzaam, gezond, productief. Mede aan de hand daarvan worden in de omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes benoemd waarmee invulling wordt gegeven aan de koers voor Rotterdam voor goede groei:

- Rotterdam zet in op prettig leven in de delta: Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad in de grotere metropoolregio om te wonen, werken, recreëren, sporten en bewegen;
- Rotterdam gaat verstedelijken & verbinden. Er wordt verstedelijkt binnen de bestaande stad om de stad te versterken. Verstedelijking gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer;
- Rotterdam zet in op vitale wijken met een divers aanbod aan woon- en werkruimte en passende maatschappelijke voorzieningen. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. In de wijken komen een heleboel opgaven samen: deze worden in samenhang aangepakt om de wijken toekomstbestendig te maken;
- Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie: Er wordt gewerkt aan een stad die klimaatneutraal is en waar w grondstoffen hergebruikt worden. Zo wordt een duurzaam Rotterdam gecreeërd met een bloeiende en innovatieve economie. Voor nu en toekomstige generaties;
- Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen: Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Tegelijkertijd is Rotterdam, onder meer door zijn uitstekende (internationale) bereikbaarheid, een middelpunt van innovatie en van kennisintensieve dienstverlening.

2.3.2 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

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

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

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

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

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

De basis op orde houden door:

- het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
- betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord

woongenot in en om de woning.

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

2.3.3 Werklocaties 2030: kantoren en bedrijfsruimte

Vastgesteld op 12 maart 2020 door de Rotterdamse gemeenteraad

Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad de nota kantoren en de nota bedrijfsruimte vastgesteld.

Kantoren

Doel van het beleid is om richting te geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt, door:

- het versterken van de nieuwe economie door concentratie van kantoren op zes locaties met de beste bereikbaarheid en verblijfskwaliteit, en ontwikkeling van specifieke clusters op vijf andere locaties;
- een goede balans tussen vraag en aanbod door introductie van een Rotterdamse ladder (zodat snel duidelijk is of er een markttechnische onderbouwing is voor nieuwbouw);
- het stimuleren van verduurzaming van de kantorenvoorraad en -omgeving (minimaal energielabel C).

In de wijk Feijenoord zijn geen kantorenconcentratiegebieden aanwezig. Dit betekent dat het plangebied van dit bestemmingsplan in het Rotterdamse kantorenbeleid als overig gebied is aangemerkt. Buiten de concentratiegebieden is de kantoorontwikkeling gericht op lokaal georiënteerde dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid, bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw. Voor bedrijven die doorgroeien is het ondernemingsklimaat van de concentratiegebieden meer geschikt.

Bedrijfsruimte

Doel van het beleid is om voldoende bedrijfsruimte in Rotterdam te waarborgen - en richting te geven aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijfslocaties:

1. Behouden en zo goed mogelijk benutten van bedrijfsruimte:
 - a. De totale omvang van de voorraad bedrijfsruimte wordt behouden en zo efficiënt mogelijk benut;
 - b. Bedrijfsruimte in de wijken wordt zoveel mogelijk behouden;
 - c. Nieuwe bedrijventerreinen krijgen een plek in de regio;
2. Functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet:
 - a. Ruimte-extensieve en zware bedrijvigheid wordt ingepast aan de rand van de stad of in de regio, arbeidsintensieve en lichte bedrijvigheid behoudt een plek in de stad;
 - b. Op bedrijventerreinen met een transformatieopgave wordt ingezet op woonwerkgebieden met behoud van (vervangende) werkgelegenheid.
3. Stadsgebonden bedrijvigheid:
 - a. Focus op vestiging van bedrijven die vanwege hun klanten- en werknemerskring een directe relatie hebben met de stad, en op:
 - b. Kleinschalige datacenters (digitalisering), city hubs en XS-warehouses (ecommerce), incubators en bedrijfsverzamelgebouwen ('de nieuwe economie').
4. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen:
 - a. Focus op verduurzaming (energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie), en op:
 - b. Verbetering van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde en van de multimodale bereikbaarheid.

Het nieuwe Rotterdamse beleid sluit aan op de Strategie Werklocaties van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), waarin de regiogemeenten afspraken hebben gemaakt over de programmering van kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel.

De Nota Bedrijfsruimte vormt samen met de Nota Kantoren 2020 en de Nota Detailhandel 2017 een totaalbeleid voor werklocaties in Rotterdam. Dit samenhangende beleid dient onder meer als basis voor gemeentelijke investeringen in de lokale economie.

2.3.4 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+

Vastgesteld op 11 mei 2017 door de Rotterdamse Gemeenteraad

Het Stedelijk Verkeersplan is een plan waarbij bereikbaarheid in dienst van een economisch sterk en gezond Rotterdam staat. Het Stedelijk Verkeersplan zet de lange termijnvisie neer, waarbij het uitgangspunt is dat mobiliteit geen doel op zich is, maar een belangrijke randvoorwaarde voor een economisch sterk, gezond en aantrekkelijk Rotterdam. De Rotterdamse Mobiliteitsagenda kent een drietal vertrekpunten:

- de groei en stedelijke verdichting van Rotterdam naar 690.000 inwoners in 2035;
- de economische vernieuwing (Next Economy) en de daarbij horende energietransitie;
- de stedelijke mobiliteitstransitie naar meer fiets en ov-gebruik.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto's en het openbaar vervoer is daarbij vertrekpunt. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk vervoersnetwerk vorm geeft. Hierbij staat de gezondheid van de Rotterdammer voorop en wordt geïnvesteerd in slimme mobiliteit, waarbij de stad functioneert als proeftuin. De structurerende plannen binnen het Stedelijk Verkeersplan bieden de meeste kansen om een stedelijk en regionaal infrastructuur netwerk te vormen dat voldoende flexibel en genoeg adaptief is om de stad van de toekomst (Next City) vorm te geven. De mobiliteitsstrategie ontstaat vanuit de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van stad en regio en wordt -wanneer de bereikbaarheidsopgave in de toekomst verandert- steeds opnieuw aan de tijdgeest aangepast, omdat het geen volgordeelijkheid kent. Dit leidt tot de volgende beleidskeuzen:

1. City Lounge versterkt: stimuleren van fiets en ov;
2. een samenhangend regionaal en stedelijk netwerk: wegen en ov in evenwicht;
3. regionale en stedelijke oeververbindingen: nieuwe en transformatie van bestaande;
4. aantrekkelijke en levendige (Binnen)stad: de City Lounge versterkt;
5. versterken nieuwe vervoerswijzen: vervoer over water en Last Mile;
6. geen vervoersarmoede: sociale en maatschappelijke participatie versterkt;
7. gezonde leefomgeving: versterken ruimtelijke kwaliteit, luchtkwaliteit en Zero Emissie;
8. slimme mobiliteit: technologische innovatie en ict;
9. gebieden Buiten de Ring: duurzaam verbinden.

2.3.5 Nota Detailhandel 2017

Vastgesteld op 22 en 29 juni 2017 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Nota Detailhandel uit 2013 is in 2017 geactualiseerd. De nota bestaat uit een algemeen deel dat de stedelijke ambities ten aanzien van dit onderwerp bevat en 13 separate gebiedsgerichte uitwerkingen, die het detailhandelsbeleid per gebied beschrijven. De nota en de gebiedskoersen doen geen uitspraken over het centrum, hiervoor blijft de nota 'WNKLN N RTTRDM' het relevant beleidskader.

Stedelijke ambities en spelregels ten aanzien van detailhandel

Het detailhandelsbeleid bestaat in de basis uit een beleidskader, waarin op grond van de trends en ontwikkelingen de visie en ambitie van Rotterdam op de detailhandelsstructuur wordt uitgesproken. Met dit kader zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat en sprake is van complete, compacte comfortabele en levensvatbare centra.

Om deze ambities te realiseren, is een aantal spelregels onontbeerlijk en zijn vier stedelijke ambities geformuleerd:

- Een evenwichtige detailhandelsstructuur (aantrekkelijk, levensvatbaar, complementair)
- Meer flexibiliteit en dynamiek ter versterking van de detailhandelsstructuur
- Detailhandelsbeleid als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen
- Een bruisende Binnenstad!

De spelregels die nodig zijn om de ambities te behalen zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in de winkelconcentratiegebieden zoals in de Gebiedskoersen Detailhandel zijn vastgesteld.
- Creëren van nieuwe winkelgebieden is enkel onder strikte voorwaarden mogelijk.

- Geen nieuwe solitaire vestiging van winkels buiten de detailhandelsstructuur van winkelgebieden.
- In kleine kernen kan maatwerk vereist zijn, om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden.
- Vestiging van grootschalige detailhandel bekijken we kritisch.
- Geen nieuwe perifere concentratiegebieden.
- Tuincentra en bouwmarkten buiten de aangewezen winkelgebieden zijn onder voorwaarden bespreekbaar.
- Geen detailhandel op bedrijventerreinen.
- Winkels in tweedehandsgoederen vestigen we in winkelgebieden; uitzondering voor kringloopwinkels.
- Internetwinkels en -afhaalpunten met een (beperkte) bezoekersfunctie worden enkel toegestaan in de winkelgebieden en op trafficlocaties.
- Voor winkels geldt in de horecanota Rotterdam 2017-2021 de basisvrijstelling.

Gebiedskoersen

De stedelijke ambities zijn het uitgangspunt voor de gebiedsgerichte uitwerking voor detailhandel. In de gebiedskoersen detailhandel zijn de winkelgebieden ruimtelijk begrensd, zodat voor iedereen duidelijk is wat de winkelgebieden in de stad zijn en wat de gemeentelijke koers daarbij is.

De keuzes op gebiedsniveau vormen de basis voor het gemeentelijk handelen ten aanzien van enerzijds het versterken van winkelontwikkelingen (door bijvoorbeeld mee te werken aan nieuwe winkelvestiging) en anderzijds de transformatieopgave.

2.3.6 Gebiedskoers Detailhandel 2017-2020 Feijenoord

De winkelvoorzieningen aan de Oranjeboomstraat zijn beleidsmatig niet getypeerd als winkelconcentratiegebied. In het voorgaande detailhandelsbeleid is opgenomen dat dit gebied haar functie als winkelgebied zal verliezen. In de huidige praktijk neemt de Oranjeboomstraat als voorziening voor de buurt nog wel een rol in voor een afgebakend verzorgingsgebied (begrensd door Spoor en water). Door de ligging, het huurprijsniveau en de directe verbinding met omwonenden heeft het een (ontmoetings)functie voor de buurt. Dit gemixte gebied ligt op zeer korte afstand van zowel de Vuurplaat als het Entrepot. Door de ligging ten opzichte van deze andere completere en concurrerende winkelclusters is het winkelperspectief beperkt.

Voor de Oranjeboomstraat is de volgende koers detailhandelstructuur opgenomen. In de huidige situatie is deze straat het best te typeren als gemixt gebied. De reeds bestaande beleidsmatige koers dat de winkelfunctie in dit gebied op termijn verder zal verkleinen wordt voortgezet. Reden hiervoor is de korte afstand tot de winkelgebieden Vuurplaat en Entrepot in de winkelstructuur van Feijenoord. Het is daarmee een plek waar aan transformatie en functieverandering actief door gemeente wordt meegewerkt.

2.3.7 Horecanota Rotterdam 2017-2021

Vastgesteld door B&W op 1 november 2016

In de Horecanota 2017-2021 staat de balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat centraal. De nota beschrijft het instrumentarium dat hieraan invulling geeft. Gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van het handhavingskader en stimulering van eigen initiatief door experimenten zijn hiervan de elementen.

Belang voor de stad

Rotterdam is een levendige stad met een aantrekkelijke binnenstad, een groot cultureel aanbod en een gevarieerde samenstelling van bewoners, ondernemers en bezoekers. Horeca speelt een cruciale rol: een goede mix van kwaliteit en kwantiteit, een balans met andere stedelijke functies en openbare orde en veiligheid, bevordert de populariteit van Rotterdam. Bovendien levert de horecasector werkgelegenheid op en stimuleert het de lokale economie. De aantrekkingskracht van de stad is de afgelopen jaren toegenomen. Er wordt weer geld uitgegeven door bezoekers, Rotterdam voert de goede lijstjes aan en is in 2015 uitgeroepen tot beste binnenstad van Nederland. Tegelijkertijd verdicht de bewoning en is ruimte schaars. Het is dus van belang alles in goede banen te leiden en deze schaarse ruimte optimaal te benutten. De positieve ontwikkelingen van Rotterdam weten sommige delen van de stad onvoldoende te bereiken vanwege de aanwezigheid van malafide ondernemingen, georganiseerde criminaliteit en overlast. Dit vraagt om extra aandacht en stevig optreden.

Visie en ambities

Met dit horecabeleid borduurt Rotterdam voort op de goede ontwikkelingen in onze stad. Met oog voor ondernemerschap en aandacht voor een prettig woon- en leefklimaat voor onze bewoners zijn aan de hand van een aantal uitgangspunten vier ambities bepaald waarmee Rotterdam invulling geeft aan de visie op horeca voor de komende jaren.

De Horecanota 2017-2021 geeft invulling aan de visie van Rotterdam ten aanzien van de horeca voor de komende vijf jaar. De horecanota staat niet op zichzelf. Het is een kader dat samen met andere gemeentelijke kaders en visies moet zorgen voor het behoud en de verdere ontwikkeling van Rotterdam als aantrekkelijke stad om in te wonen, te werken en te verblijven. Op basis van de visie en aan de hand van onderstaande uitgangspunten realiseert Rotterdam de ambities van balans in de wijk, een veerkrachtige binnenstad, verantwoord ondernemerschap en de stad als laboratorium.

- Rotterdam bruist!;
- de wijk is het uitgangspunt bij het bepalen van de mogelijkheden en onmogelijkheden;
- bewoners en ondernemers hebben inspraak en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid;
- ruimte voor innovatie en experimenten ter bevordering van het ondernemerschap en woon- en leefgenot;
- minder regels, minder lasten en een vereenvoudigd vergunningenstelsel;
- uitgaan van vertrouwen en sturen op naleving (high trust);
- wanneer regels en afspraken worden geschonden, dan wordt stevig opgetreden (high penalty).

Uiteenzetting horecastelsel (vergunningen)

In deze paragraaf is aangegeven wat in Rotterdam verstaan wordt onder horeca en voor welke vormen een exploitatievergunning noodzakelijk. Ook wordt een toelichting gegeven op bijzondere vormen van (tijdelijke) horeca en de andere zaken die bij het starten en/of overnemen van een horeca-inrichting komen kijken.

Wat is horeca?

Horeca kent enorm veel verschijningsvormen en dankzij creatieve ondernemers komen er naast hotels, restaurants en cafés nog steeds meer vormen bij. In Rotterdam verstaan we onder horeca elk openbaar pand of openbare ruimte waar je structureel en tegen betaling kan eten en drinken (of afhalen) en/of waar amusement of ontspanning wordt aangeboden. De exacte definitie is in de Algemene Plaatselijke Verordening opgenomen onder het begrip: openbare inrichting.

De Horecanota ziet niet toe op alle vormen van openbare inrichtingen. Prostitutiebedrijven en coffeshops kennen vanwege hun bijzondere karakter eigen beleidsregels en aparte vergunningen. Vestigingsvoorwaarden voor hotels zijn eveneens geen onderdeel van dit beleid. Een restaurant in een hotel natuurlijk wel.

Exploitatievergunning of niet?

In Rotterdam bestaan meerdere categorieën exploitatievergunningen. De aard van de activiteiten die in de horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt welke categorie vereist is. Hoe uitbundiger de bedrijfsvoering van een horeca-inrichting, hoe uitgebreider de vereiste exploitatievergunning. Dit geeft tevens de mogelijkheid om een deel van de ondernemers die beperkte en/of zeer lichte vormen van horeca exploiteren vrij te stellen van de vergunningplicht (categorie 0). Dit is de afgelopen jaren een duidelijke lastenverlichting gebleken en sluit aan bij de high trust (high penalty) aanpak.

Naast bedrijven waar horeca de primaire bedrijfsvoering is, kent Rotterdam ook talloze bedrijven, instellingen en clubhuizen waar horeca slechts een ondersteunende functie heeft. Ook hiervan kan een groot deel gebruik maken van de vrijstelling van de vergunningplicht. Omdat er op basis van landelijke wetgeving, zoals de Winkeltijdenwet, ruimtelijke ordeningswetgeving en de Drank- en Horecawet nu eenmaal verschil zit tussen deze vormen van zeer lichte en/of ondersteunende horeca, onderscheiden we in Rotterdam drie varianten die vrijgesteld van de exploitatievergunningplicht mogen exploiteren; exploitatiecategorie 0.

Basisvrijstelling

- Geopend tussen 07:00 en 22:00 uur;
- alleen achtergrondmuziek aanbieden;
- alleen een gevelzitplaats (max. 1m uit de gevel over de breedte van de gevel) exploiteren;
- geen kansspelen, seks- en/of drugsgelateerde activiteiten aanbieden en/of gelegenheid bieden tot het roken met gebruik van een waterpijp;
- de horeca-activiteiten passen binnen de bestemming van het object;
- de openbare inrichting niet vergunningplichtig is op grond van de Drank- en Horecawet.

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

Vrijstelling met horecabestemming

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

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

Vrijstelling voor bijzondere objecten & instellingen

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

Indien het woon- en leefklimaat in een straat of buurt onder grote druk staat, kan de burgemeester verbieden dat horeca zich daar zonder vergunning vestigt. Dit gebeurt door middel van een aanwijzingsbesluit dat voor bepaalde of onbepaalde tijd van kracht is. De aanwijzing wordt genomen op basis van het Horecagebiedsplan (zie ook paragraaf 2.3.8) dat ter plaatse van kracht is, waarin ook gemotiveerd is waarom het gebied wordt aangewezen. In die gevallen is altijd een exploitatievergunning vereist om horeca-activiteiten te exploiteren, ook al is er sprake van één van de hierboven beschreven situaties.

Exploitatievergunning

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

Exploitatiecategorieën

De combinatie van activiteiten die in een horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt in welke exploitatiecategorie de inrichting valt. Daarbij is relevant in hoeverre de activiteiten effect hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van het horecabedrijf. Hoe meer effect, des te zwaarder de exploitatiecategorie. Hoe zwaarder de categorie, des te zwaarder de toets bij vergunningverlening. Elke ondernemer kan gebruik maken van de voor hem of haar geldende vrijstelling van de exploitatievergunningplicht (categorie 0). Indien meer of zwaardere activiteiten worden aangeboden is een exploitatievergunning vereist in de categorie 1 t/m 4+ (licht, regulier, middelzwaar, zwaar, buiten categorie).

Gebiedsgericht werken

Een belangrijk, zo niet het belangrijkste onderdeel van de Horecanota is gebiedsgericht werken; kennis uit de wijk is bepalend voor wat kan en wat niet. Deze werkwijze, waarbij maatwerk en flexibiliteit centraal staan, heeft in de afgelopen jaren reeds z'n vruchten afgeworpen op het gebied van horeca. Door per wijk of buurt een duidelijke visie en/of ambitie te hebben en daaraan vestigingsvoorwaarden te stellen, kunnen bekende en nog onbekende horeca-ontwikkelingen worden beoordeeld en gerealiseerd. Het horecagebiedsplan biedt het kader hiervoor.

2.3.8 Horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024

In het horecagebiedsplan wordt er meer ingezoomd op het gebied zelf. Op deze manier wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt dat een wijk bepalend is voor wat mogelijk is qua horeca-ontwikkeling. Meer concreet, in dit plan wordt de gewenste ontwikkeling van horeca in het gebied Feijenoord van de gemeente Rotterdam beschreven en op hoofdlijnen uitgewerkt.

Oranjeboomstraat

Het deel van de Oranjeboomstraat, dat is gelegen tussen de Steven Hoogendijkstraat en de Persoonshaven, is van oudsher het woonwinkelgebied voor de wijk Feijenoord. Alle panden in dit gebied zijn in het bezit van woningbouwcorporatie Woonstad. In de afgelopen jaren zijn het aantal avondhorecagelegenheden verminderd. Hierdoor is de overlast in het gebied aanzienlijk gedaald. Om die reden is het niet mogelijk avondhoreca op deze locatie te ontwikkelen. Met de nieuwbouw aan het Hefkwartier en het nieuwbouwcomplex de Dukdalf zal het aantal bewoners stijgen. In de Dukdalf is het mogelijk om daghoreca te ontwikkelen. Om een goede balans te krijgen tussen levendigheid en leefbaarheid wordt uitsluitend de basisvrijstelling toegestaan.

- Nieuwe inrichtingen: Ontwikkelen met categorie 1 geldt voor de nieuwbouw aan de Oranjeboomstraat (De Dukdalf)
- Bestaande inrichtingen: Consolideren
- Vrijgesteld van de vergunningplicht: Basisvrijstelling 0.1 toegestaan

Piekstraat - Nijverheidsstraat

De Piekstraat en de Nijverheidstraat liggen beide op het eiland van Feijenoord. De Nijverheidsstraat is een gemengd woongebied met recreatiefunctie door de aanwezigheid van het Nassauhavenpark. Aan de Piekstraat (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen) zijn voornamelijk bedrijven gevestigd en is geen horecagelegenheid aanwezig. Om meer levendigheid te creëren op het eiland, is de ontwikkeling van daghoreca (vrijgesteld van de vergunningsplicht) mogelijk. Verwacht wordt dat deze ontwikkelrichting geen nadelige invloed zal hebben op het woon- en leefklimaat. Aan de Nijverheidsstraat staat een karakteristiek rijksmonument uit 1898. Het verlaten kantoorgebouw van de Rotterdamsche Cementsteenfabriek Van Waning & Co. Het gebouw wordt getransformeerd tot een bijzondere horecagelegenheid met rondom terras. Doordat het pand op afstand staat van bewoning is het mogelijk om meer geluid toe te staan dan achtergrondmuziek. Het pand moet voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden in het activiteitenbesluit van de Wet Milieubeheer. Momenteel is aan de Piekstraat geen horecagelegenheid aanwezig. Op de kop van het eiland, direct aan de rivier, wordt aan de Piekstraat een woontoren van 73 meter hoog ontwikkeld. In de plint van de woontoren is ruimte voor ontwikkeling van daghoreca. Het Skatepark van Rotterdam is gevestigd aan de Piekstraat. Momenteel wordt het Skatepark geëxploiteerd onder de basisvrijstelling. Op deze locatie is het mogelijk om de exploitatie onder andere uit te breiden een terras. Met de ontwikkeling van daghoreca (categorie 1) aan de Piekstraat zal de levendigheid toenemen.

- Nieuwe inrichtingen: Ontwikkelen met categorie 1 geldt voor de Piekstraat. Nijverheidstraat 53 ontwikkelen tot en met categorie 3

- Bestaande inrichtingen: Consolideren
- Uitgesloten activiteiten: Activiteiten 3, 6, 15, 16, 17 en 18
- Vrijgesteld van de vergunningplicht: Basisvrijstelling 0.1 toegestaan

2.3.9 Erfgoedverordening 2020

Vastgesteld op 22 december 2016 en vastgesteld op 28 januari 2021 door de Rotterdamse gemeenteraad

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. Het wettelijke instrumentarium hiervoor is de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het planologisch instrumentarium.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

3.1.1 Polderlandschap

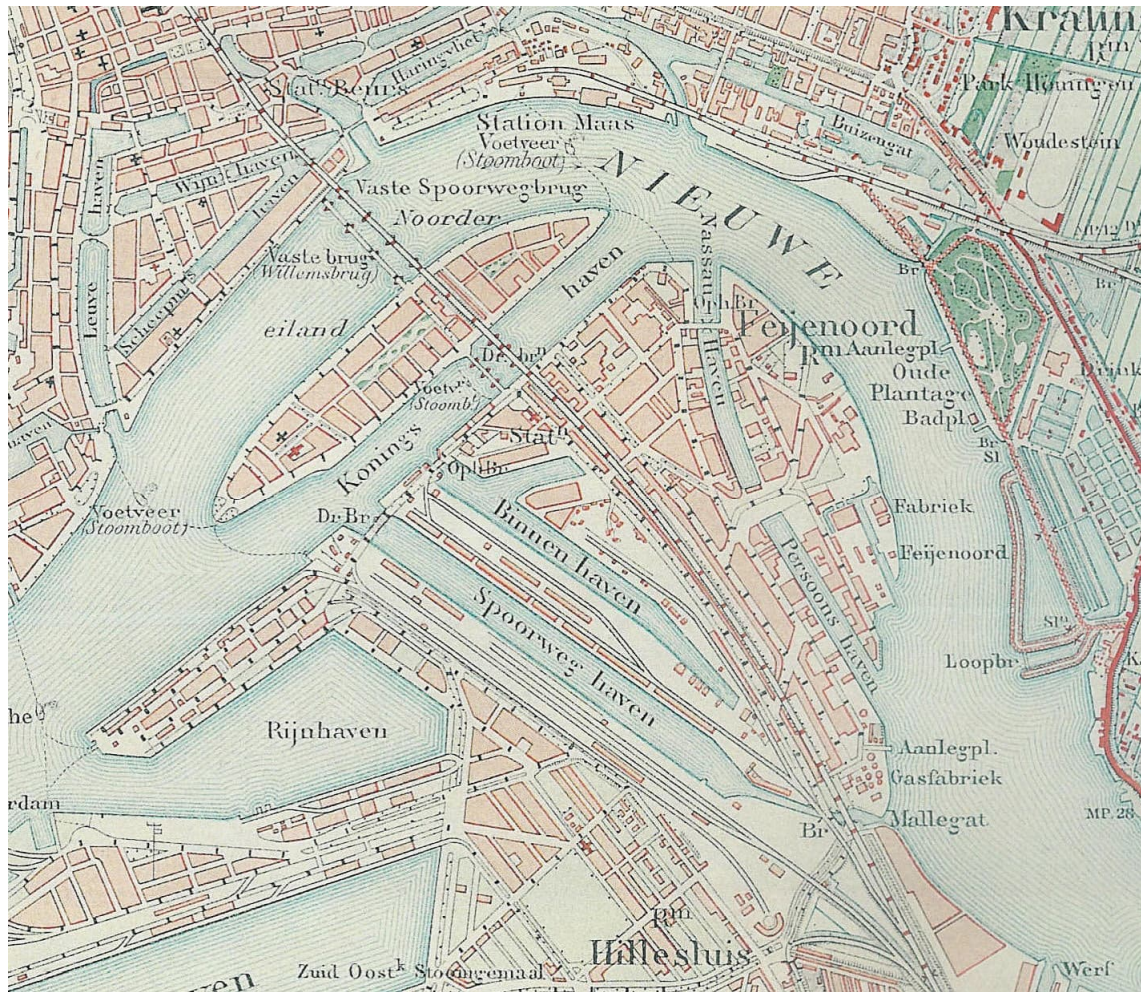
De huidige ruimtelijke verschijningsvorm van Feijenoord is in belangrijke mate bepaald door de ligging van het eiland IJsselmonde in een rivierendelta en door de geomorfologie van de bodem. Het getij van de zee en de waterstanden in de rivieren vormden in onderlinge wisselwerking een landschap van eilanden, moerassen, veengebieden, kleiafzettingen en kreken. Voortdurend veranderde land in water en omgedraaid. De mens kreeg daardoor moeizaam grip op dit gebied. Sinds de middeleeuwen werd het gebied stukje bij beetje ingedijkt en gekoloniseerd. Na de overstroming van 1373 en de St. Elisabethsvloeden in 1404 en 1424 stond het land weer onder water en begon de gefaseerde drooglegging opnieuw. Het proces van bedijking verliep op Zuid stapsgewijs. Dat resulteerde in een onregelmatig patroon van ongelijkvormige polders van wisselende groottes.



Figuur 3.1 Kaart van Rotterdam uit 1710 van Pierre Ancelin. Langgerekte strekdammen zorgden voor aanwassing van het eiland Feijenoord. Tegelijkertijd bleef daardoor de vaargeul van de rivier beter op diepte (bron: GAR)

3.1.2 Havenstad

De stadsontwikkeling van Rotterdam voltrok zich tot ver in de negentiende eeuw uitsluitend op de Rechter Maasoever. De historische binnenstad van Rotterdam raakte echter volgebouwd. De bevolking verdrievoudigde tussen 1860 en 1900 van ruim honderd- naar driehonderdduizend inwoners. Rotterdam had daarom behoefte aan ruimte voor nieuwe woningen en terreinen voor havens en pakhuizen. Na lang wikken en wegen richtte de gemeente haar blik naar het zuiden en waagde de sprong over de rivier. De agrarische polders op de Linker Maasoever maakten op dat moment deel uit van de gemeenten Katendrecht, Charlois en IJsselmonde. Feijenoord behoorde toe aan de gemeente IJsselmonde, totdat het eiland in 1869 bij Rotterdam werd gevoegd. Na de aanleg van de Nieuwe Waterweg in 1864-1872 en de Zuiderspoorlijn in 1877 begon de verstedelijking op Feijenoord met de aanleg van havens en industrieterreinen.



Figuur 3.2 Kaart Feijenoord en omgeving 1919-1920

3.1.3 Woonstad

Ongeveer gelijktijdig met de aanleg van de havens kwamen in de tussenliggende restgebieden en op het Noordereiland woonbuurten tot ontwikkeling. Hiervoor ontwierpen respectievelijk de gemeente en de RHV stratenplannen. De bouwblokken van de stratenplannen werden vervolgens door een grote groep speculatieve bouwers ingevuld met vrijwel identieke woonhuizen in een historiserende architectuur met veel details in stuc. Aan de belangrijkste kades, aan de hoofdstraten en op de hoeken van de bouwblokken kregen de gevels veelal een iets voornamere uitstraling. Omstreeks 1965 hadden de negentiende eeuwse woningen hun langste tijd gehad. In het kader van de stadsvernieuwing werden ze in de daaropvolgende decennia gesloopt, opgeknapt, vervangen of zelfs gereconstrueerd. De woonbuurten werden bovendien uitgebreid ter plaatse van de verlaten industrieterreinen. Daardoor verschoof op Feijenoord het accent van de haven- naar de woonstad.



Figuur 3.3 Kaart Feijenoord en omgeving 1995

3.2 Archeologie

3.2.1 Beleidskader

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

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

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

3.2.2 Bewoningsgeschiedenis

Het plangebied omvat een groot deel van het oude eiland Feyenoord. Het eiland, dat omgeven werd door de Nieuwe Maas en het Zwanegat, wordt reeds in 1441 vermeld. In 1591 werd het voor tweederde en in 1658 voor het resterende deel door de stad Rotterdam gekocht. Oorspronkelijk was het als opwas slechts 13 morgen groot. In het jaar 1814 was het, door aanpoldering en aanplemping, 'gegroeid' tot 167 morgen groot. Door het graven van de Noorderhaven ontstond in 1874 het Noordereiland. Het Zwanegat werd vergraven tot Spoorweghaven.

De ondergrond van het grootste deel van het plangebied bestaat uit geul-, kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van Hollandveen en rivierafzettingen (Afzettingen van Gorkum). Aan de noordzijde heeft diepe erosie door de Maas plaatsgevonden. Tijdens de aanleg van de Willemsspoortunnel zijn in deze erosieafzettingen vondsten van verspoeld aardewerk uit het Neolithicum, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen 8^e -12^e eeuw) gedaan. Het geeft aan dat de oevers van de Maas vanouds aantrekkelijk waren voor bewoning.

Het Maasmondgebied heeft zwaar te lijden gehad van overstromingen aan het einde van de 12^e eeuw. Mogelijk is het gebied van Feyenoord bij het (her)bedijken van het verloren gegane gebied buiten de toen ontstane grote polder de Riederwaard komen te liggen. De Riederwaard zelf ging in 1373 ten onder. Ten zuiden van het plangebied vonden vanaf de 15^e eeuw (Hillepolder) herbedijkingen plaats.

Het Zwanegat zou in 1373 gevormd kunnen zijn. In de 17^e eeuw wist men nog te vertellen dat bij het uitgraven van sloten bij de Hille en Varkensoord boomstronken werden opgedolven "alsmede sware moppen, daer men wil seggen eertijds een clooster gestaen zoude hebben". Dat dit niet denkbeeldig hoeft te zijn, bewijzen de diverse opgegraven funderingen van gebouwen uit de periode vóór 1373 op het eiland IJsselmonde, zoals bijvoorbeeld de kasteelfunderingen in Oud-Charlois en bij Ridderkerk.

3.2.3 Archeologische verwachting

In het gebied waar de oude geul-, kom- en oeverafzettingen en het veen nog aanwezig zijn, kunnen bewoningssporen vanaf het Neolithicum aanwezig zijn. In de rest van het plangebied kunnen verspoelde vondsten vanaf het Neolithicum en mogelijk resten van schepen worden aangetroffen.

Binnen het tot in het begin van de 19^e eeuw ingedijkte gebied liggen enkele op de oudste kadastrale kaart (1811-1832) bebouwde terreinen, mogelijk ook met oudere bewoningssporen.

3.2.4 Archeologie in de regels en op de verbeelding

Waarde - Archeologie 1

Voor de locaties met de bebouwing die op de kadastrale kaart van 1811-1832 zijn weergegeven (waarde - archeologie 1) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld, ongeacht het verstoringsoppervlak van de ingreep.

Waarde - Archeologie 2

Voor het gebied met oude kom- en oeverafzettingen en veen (Waarde - Archeologie 2) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

Waarde-Archeologie 3

Voor de rest van het landgedeelte van het plangebied (Waarde -Archeologie 3) geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 3,0 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

Waarde - Archeologie 4

Voor het binnen het plangebied gelegen water (Waarde - Archeologie 4), geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Stadsgezichten en monumenten

Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium – Erfgoedwet (2016) en Monumentenverordening Rotterdam 2010. Daarnaast krijgen rijksbeschermd stadsgezichten, wederopbouw aandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie”.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Erfgoedwet (2016) en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als binnen. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beeldbepalende objecten (BO)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als monument, maar wel cultuurhistorisch waardevol zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden.

Cultuurhistorische verkenning Feijenoord

Voor het plangebied is een Cultuurhistorische verkenning opgesteld, na een uitgebreide beschrijving van de historie van het plangebied, is hierin ook een waardering gemaakt van de belangrijkste cultuurhistorische waarden van het gebied.

3.3.2 Korte beschrijving van het plangebied

Polderlandschap

De huidige ruimtelijke verschijningsvorm van Feijenoord is in belangrijke mate bepaald door de ligging van het eiland IJsselmonde in een rivierendelta en door de geomorfologie van de bodem. Het getij van de zee en de waterstanden in de rivieren vormden in onderlinge wis-selwerking een landschap van eilanden, moerassen, veengebieden, kleiafzettingen en kreken. Voortdurend veranderde land in water en omgedraaid. De mens kreeg daardoor moeizaam grip op dit gebied. Sinds de middeleeuwen werd het gebied stukje bij beetje ingedijkt en gekoloniseerd. Na de overstroming van 1373 en de St. Elisabethsvloeden in 1404 en 1424 stond het land weer onder water en begon de gefaseerde drooglegging opnieuw. Het proces van bedijking verliep op Zuid stapsgewijs. Dat resulteerde in een onregelmatig patroon van ongelijkvormige polders van wisselende groottes.



Havenstad

De stadsontwikkeling van Rotterdam voltrok zich tot ver in de negentiende eeuw uitsluitend op de Rechter Maasoever. De historische binnenstad van Rotterdam raakte echter volgebouwd. De bevolking verdrievoudigde tussen 1860 en 1900 van ruim honderd- naar driehon-derdduizend inwoners. Rotterdam had daarom behoefte aan ruimte voor nieuwe woningen en terreinen voor havens en pakhuizen. Na lang wikken en wegen richtte de gemeente haar blik naar het zuiden en waagde de sprong over de rivier. De agrarische polders op de Linker Maasoever maakten op dat moment deel uit van de gemeenten Katendrecht, Charlois en IJsselmonde. Feijenoord behoorde toe aan de gemeente IJsselmonde, totdat het eiland in 1869 bij Rotterdam werd gevoegd. Na de aanleg van de Nieuwe Waterweg in 1864-1872 en de Zuiderspoorlijn in 1877 begon de verstedelijking op Feijenoord met de aanleg van havens en industrieterreinen.



1874-1881

Combinatie van haven en spoor

Na de annexatie in 1869 van delen van de gemeenten Katendrecht, Charlois en IJsselmonde kon Feijenoord tot een haven- en industriegebied worden ontwikkeld.

Het nieuwe uitbreidingsplan voorzag in het ophogen van de polder, de aanleg van het Noordereiland, de aanleg van kademuren en goederenspooren en de bouw van diverse spoor- en verkeersbruggen. Voor het eerst werden havens en spoorwegen in een integraal concept gevat. Het betrof langgerekte insteekhavens in het buitendijkse gebied, loodrecht op de rivier en evenwijdig aan het spoorwegemplacement. De ZuiderSpoorlijn deelde Feijenoord op in een oostelijk en een westelijk deel.

Het oostelijke deel leende zich vooral goed voor de vestiging van industriële bedrijven. Aan de Nassaukade streken Brouwerij d'Oranjeboom (1885, gesloopt in 1990) en Margarinefabriek Van den Bergh (1891, thans Unilever) neer. Het westelijke deel leende zich juist goed voor de overslag met zeeschepen omdat deze dan geen bruggen hoefden te kruisen. Hier kwam het handelsterrein van de Rotterdamse Handels Vereniging tot ontwikkeling. Op de dam tussen de Nassau- en Persoonshaven vestigde zich de Coöperatieve Tuinbouwveiling Zuid-Hollandse Eilanden.



1899-1904

Woonstad

Ongeveer gelijktijdig met de aanleg van de havens kwamen in de tussenliggende restgebieden en op het Noordereiland woonbuurten tot ontwikkeling. Hiervoor ontwierpen respectievelijk de gemeente en de RHV stratenplannen. De bouwblokken van de stratenplannen werden vervolgens door een grote groep speculatieve bouwers ingevuld met vrijwel identieke woonhuizen in een historiserende architectuur met veel details in stuc. Aan de belangrijkste kades, aan de hoofdstraten en op de hoeken van de bouwblokken kregen de gevels veelal een iets voornamere uitstraling. De woonblokken lagen als geïsoleerde buurtjes ingeklemd tussen de havens, de fabrieksterreinen en de goederenspoorlijnen.

De in 1884 aangelegde Oranjeboomstraat was opgevat als een brede boulevard: door een bomenrij gescheiden rijbanen met tramrails en brede trottoirs met bomen. De aaneengesloten straatwanden met woonhuizen werd ter hoogte van de Persoonsstraat onderbroken door de Nederlands Hervormde Wilhelminakerk naar ontwerp in neogotische stijl van architect B. Hooijkaas (begin jaren zeventig gesloopt). Om de hoek, aan de Nassauhaven 433, staat nog de School voor Christelijk Volksonderwijs uit 1899 met spreuk 'De Mensch zal bij brood alleen niet leven, Matth. 4 vs 4'. In vergelijking met de andere twee lange straten was de Oranjeboomstraat dus het meest een woonstraat. In verband met de spoorlijn waren er tussen de Rosestraat en Oranjeboomstraat maar weinig dwarsdoorsteken. Dat verklaart de enorme lengtes van de straatwanden. In de gevelbeelden domineerde de bouwstijl van de neorenaissance: witte speklagen en sluitstenen en licht geschilderde, zwaar geprofileerde kroonlijsten.

De eenvoudiger opgezette Rosestraat lag in het verlengde van de oude Willemsbrug en de Koninginnebrug. De kop van de Rosestraat bij de Koninginnebrug was opgevat als een verkeersplein met een molenwielpatroon: het Stieltjesplein. Dit ruimtelijke brandpunt van de wijk werd gemarkeerd door de hoge klokkentoren van de Rooms-Katholieke kerk HH. Martelaren van Gorkum (in 1979 vervangen door een woongebouw naar ontwerp van architect H. van Olst).

Omstreeks 1965 verslechterden de woningen langzaam maar zeker, verpauperde de openbare ruimte en ging het leefklimaat achteruit. In het kader van de stadsvernieuwing werden ze in de daarop volgende decennia gesloopt, opgeknapt, vervangen of zelfs gereconstrueerd.

Door de herbestemming van de havens en de plannen voor de Kop van Zuid is de positie van Feijenoord op Zuid en ten opzichte van de rivier ingrijpend veranderd. De kades en het zicht op de rivier zijn grotendeels publiek domein geworden. De wijk ligt niet langer opgesloten tussen haventerreinen maar is door de Laan op Zuid en nieuwe dwarsverbindingen met de Afrikaanderwijk beter verweven met de achterliggende stad. De wijk ligt nu op een benijdenswaardige manier in de archipel van Rotterdam-Zuid met haar enorme diversiteit aan kades, havenbekkens, overkanten en vergezichten.

3.3.3 Cultuurhistorische waardering

Stedenbouwkundige structuur

Het stratenpatroon van evenwijdige lange lijnen en haaks of schuin kruisende korte dwarslijnen vormt een belangrijke structuurdrager van de negentiende-eeuwse stad en is daarmee van grote cultuurhistorische waarde voor Feijenoord.

De negentiende-eeuwse hoekpanden zijn van grote cultuurhistorische waarde binnen het structuur- en ruimtebeeld van Feijenoord, ook al zijn de architectonische waarden onderling verschillend. Het meest pregnant zijn de panden op de scherpe hoeken ter plaatse van de schuine doorsteken. Juist op die plekken is in de vervangende nieuwbouw het beeld ingrijpend veranderd.

De continue uniformiteit in de langgerekte gevelwanden van de lange lijnen en de gelaagde en verspringende opeenvolging van hoeken en 'koppen' in de dwarslijnen zijn zeer waardevolle aspecten in het ruimtebeeld van Feijenoord. Cruciaal in de visuele beleving ervan zijn onder andere het contrast tussen het donkere metselwerk met het wit geschilderde lijst- en lofwerk.

Vrijwel geen enkel bouwblok heeft nog een compleet authentiek beeld omdat delen ervan zijn gerenoveerd of door nieuwbouw vervangen. In de best geslaagde voorbeelden daarentegen zijn de kenmerken evenwel goed herkenbaar gebleven zoals bij de Dillenburghblokken.

De Rosestraat, Oranjeboomstraat, Nassauhaven, Persoonshaven, Nijverheidsstraat en Piekstraat, worden gewaardeerd als beeldbepalende lange structuurlijnen.

Bebouwing

De karakteristieke negentiende-eeuwse restanten die zich als samenhangende eenheden manifesteren zijn als laatste relict van de oorspronkelijke haven- en woonstad van grote cultuurhistorische waarde voor Feijenoord. Samen is het de kritische massa die nodig is om de belangwekkende ontwikkelingsgeschiedenis herkenbaar en beleefbaar te houden.

Binnen deze cultuurhistorische waardevolle categorie uit de 19^e eeuw wordt onderscheid gemaakt tussen beeldbepalende panden en beeldondersteunende gevelwanden.

De beeldbepalende panden dragen vanwege hun markante situering en/of verschijningsvorm meer dan gemiddeld bij aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het gebied. De beeldondersteunende wanden in deze categorie ondersteunen het karakteristieke laat negentiende-eeuwse structuur- en ruimtebeeld van Feijenoord. De aangepaste entrees, balkons, kunststof kozijnen en dakopbouwen in de wanden doen weliswaar afbreuk aan dit beeld, maar zijn niet onherstelbaar. De beeldbepalende panden, gevelwanden en bouwblokken, krijgen in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', waardoor deze panden niet zonder vergunning gesloopt mogen worden.

Ook de beeldondersteunende gevelwand langs de Oranjeboomstraat krijgt deze dubbelbestemming. De reden voor deze bescherming is het belang van de Oranjeboomstraat als beeldbepalende lange lijn centraal in Feijenoord, met de allure van een boulevard.

Het beeld van deze straat van meer dan 1 kilometer lengte, wordt in grote mate bepaald door een aanwezigheid van de lange grotendeels 19-eeuwse gevelwanden. Juist in deze straat is nog voldoende kritische massa aan historische bebouwing aanwezig om de geschiedenis van de wijk te beleven.



Oranjeboomstraat, lange lijn met 19^e-eeuwse gevelwanden



In het plangebied zijn de onderstaande Rijksmonumenten, Gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten aanwezig.

Rijksmonumenten

- Nijverheidstraat 53: vml. kantoorgebouw Rotterdamsche Cementsteenfabriek Van Waning & Co. (J.I. Waning, 1898).

Gemeentelijke monumenten

- Nassauhaven 433, school;
- Oranjeboomstraat 109-111, school en bijbehorende woning;

Beeldbepalende objecten

winkelpui:

- Nassauhaven 387;

als onderdeel van een 'front'

- Nassaukade 35-36 (1881);
- Oranjeboomstraat 30-34 (1889);
- Oranjeboomstraat 36-38 (1888);
- Oranjeboomstraat 40-46b (1892);
- Feijenoordkade 1-19;
- Dillenburgerstraat 3-25;
- Nijverheidsstraat 2-48;

als onderdeel van een 'kop'

- Dillenburgerstraat 4-6, 3-25;
- Feijenoordkade 20-32, Dillenburgerstraat 4-6;

als onderdeel van een 'hoek'

- Oranjeboomstraat 118-126 (1898);
- Persoonsstraat 110-132 (1895);
- Stampioenstraat 2 (1895);
- Nijverheidstraat 5;
- Nijverheidstraat 320-324; Zinkerweg 53-77 (1898);
- Zinkerstraat 3-7.

beeldondersteunende gevelwand Oranjeboomstraat

- - Oranjeboomstraat 149-207
- - Oranjeboomstraat 237-301
- - Oranjeboomstraat 242-286
- - Oranjeboomstraat 313-379

* het blokje Oranjeboomstraat 202-218 krijgt als enige geen dubbelbestemming omdat dit slechts een kort fragment van een 19^e-eeuws blok is, omgeven door nieuwe bebouwing.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het nu geldende bestemmingsplan Feijenoord is niet meer actueel. Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het Meerjarenprogramma actualisering bestemmingsplannen. De basis voor het nieuwe bestemmingsplan zijn is het oude bestemmingsplan Feijenoord en het nieuwe beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het bestemmingsplan zal net als het vorige bestemmingsplan voornamelijk conserverend van aard zijn.

4.2 De verschillen tussen het oude en het nieuwe plan

Het uitgangspunt voor het nieuwe plan is het zo veel mogelijk overnemen van de geldende rechten uit de vorige bestemmingsplannen. Dit plan is echter geen exacte kopie van beide vorige plannen. Bepaalde zaken worden op een andere manier geregeld. Ook zijn er verschillen met de vorige plannen als gevolg van nieuw gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening. De belangrijke verschillen zijn in de volgende paragrafen beschreven.

Beperken detailhandel in gemengde bebouwing

Binnen de bestemming Gemengd - 1 was in het voorgaande bestemmingsplan detailhandel toegestaan, ook op plekken waar deze functie niet aanwezig is. In de Gebiedskoers Detailhandel Feijenoord 2017-2020 is aangegeven dat de Oranjeboomstraat beleidsmatig niet getypeerd is als winkelconcentratiegebied, en dat het winkelperspectief beperkt is. Er is gekozen om detailhandel alleen toe te staan op locaties waar op het moment van het opstellen van dit plan detailhandel aanwezig is.

Begrenzing van het plangebied

De hoek van de Steven Hoogendijkstraat, Rosestraat en Oranjeboomstraat is toegevoegd aan het plangebied vanwege de ruimtelijke samenhang met de rest van het plangebied. Voorheen behoorde dit deel tot het bestemmingsplan Kop van Feijenoord.

De zuidelijke grens van het bestemmingsplangebied is aangepast naar het noorden van het Mallegatpark. Hierdoor sluit de plangrens aan op de plangrens van het bestemmingsplan Feyenoord City.

De volgende gebieden zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen omdat hiervoor een apart (project)bestemmingsplan is/wordt opgesteld:

- woningbouw Stampioenstraat;
- havenlofts Nassauhaven;
- Piekstraat punt;
- overige deel Piekstraat;
- bedrijventerrein Hunter Douglas.

4.3 Ontwikkelingen

4.3.1 Woningbouwlocatie Persoonshaven 191 t/m 249

Het betreft de ontwikkeling van 26 woningen op een locatie waar 30 huidige woningen gesloopt worden. De rooilijn van de nieuwe woningen wijkt af van de oude situatie. Hierom is de nieuwbouw conform de verleende vergunning in de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.3.2 Persoonshaven 85

Persoonshaven 85 is een schoolgebouw in twee bouwlagen. Het pand is niet meer in gebruik als school, en wordt tijdelijk verhuurd als bedrijfsruimte. De huidige bebouwing wordt gesloopt en vervolgens worden maximaal 32 woningen gerealiseerd in vier bouwlagen. Deze ontwikkeling is opgenomen op de verbeelding met een maximum bouwhoogte van 14 meter.

4.3.3 Kluswoningen De Nijverhoek

Het betreft de woningen langs de Nijverheidstraat en op de hoek tussen de Nijverheidstraat en de Zinkerweg. Hier kunnen binnen de bestaande bebouwing 32 kluswoningen worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling past in het geldende bestemmingsplan. De detailhandelsvestiging die aanwezig was keert niet terug, en is daarom niet opgenomen op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan.

4.3.4 Horeca Nijverheidsstraat 53

Deze ontwikkeling betreft een horeca locatie in en rondom het rijksmonumentale Nijverheidsstraat 53. De verdere invulling hiervan wordt in dit plan opgenomen als de omgevingsvergunning verleend is.

4.4 Juridische planbeschrijving

In deze paragraaf kunnen in principe alle bestemmingen of functies langsgelopen worden die meer toelichting nodig hebben over hoe het werkt, wat het regelt, en waarbij de artikelen op zich niet voor iedereen eenduidig genoeg zijn.

4.4.1 Belwinkels

De aanwezigheid van belwinkels wordt in Rotterdam in menig deelgebied in toenemende mate als problematisch ervaren. Voor belwinkels die alleen de mogelijkheid bieden om (goedkoop) te telefoneren geldt de Winkeltijdenwet niet en dat betekent dat die dienst 24 uur per dag, 7 dagen in de week, mag worden aangeboden. Dit kan leiden tot overlast door het komen en gaan van klanten op late uren in straten waar wonen en detailhandel van oudsher worden gecombineerd.

Via de inmiddels vervallen leefmilieuverordening Belhuizen, is een beperkt aantal belhuizen gelegaliseerd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat zodra het gebruik als belhuis definitief is beëindigd of vervangen door een andere toegelaten functie, een belhuis niet langer is toegestaan. De planologische inzichten hieromtrent zijn niet gewijzigd, zodat deze belhuizen dienovereenkomstig in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In het vorige bestemmingsplan was één belhuis positief bestemd, aan de Oranjeboomstraat 169. Op het moment van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan zijn er geen belhuizen meer aanwezig.

Het adres waar geen belhuis meer aanwezig is, is bestemd conform het huidige gebruik. Een belhuis is hier niet meer mogelijk.

4.4.2 Evenementen

De gemeenteraad heeft op 9 juli 2019 het nieuwe 'Beleidskader Evenementen' vastgesteld. Rotterdam wil zijn positie als evenementenstad behouden en uitbouwen. Daarnaast is één van de doelen in het beleid een goede balans tussen levendigheid en leefbaarheid. Er is ingezet op een betere spreiding van evenementen over de stad om de lusten en de lasten gelijkmatig over de stad te verdelen. Op basis van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid is vanwege de pijler Cultuur voor Rotterdam Zuid ingezet op verlevendiging. In dit bestemmingsplan is op basis van historische cijfers en toekomstige ambities afgewogen hoeveel evenementen binnen de bestemmingsplangrens kunnen plaatsvinden waarbij er een goede balans tussen rust en reuring is. In de regels is opgenomen hoeveel evenementen toegestaan zijn, de maximale duur van alle evenementen samen, de omvang en de maximale geluidbelasting.

4.4.3 Gemengde bebouwing

Een aantal panden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. Er is een onderscheid gemaakt in Gemengd - 1 en 2.

- De bestemming 'Gemengd - 1' laat op de begane grond naast wonen eveneens de functies, bedrijven (in de milieucategorieën I en II), kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe.

- De bestemming 'Gemengd - 2' laat op de begane grond naast wonen eveneens de functies, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren toe.

4.4.4 Groen

Structurele groengebieden zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming zijn ook voet- en fietspaden en speeltoestellen toegestaan. Binnen deze bestemmingen is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen, watergangen en waterberging mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder herziening van het bestemmingsplan.

Binnen de verkeersbestemmingen is een groene inrichting eveneens toegestaan, maar niet structuur bepalend.

4.4.5 Horeca

Horeca definitie en afbakening

In deze paragraaf is aangegeven wat in Rotterdam verstaan wordt onder horeca en voor welke vormen een exploitatievergunning noodzakelijk. Ook wordt een toelichting gegeven op bijzondere vormen van (tijdelijke) horeca en de andere zaken die bij het starten en/of overnemen van een horeca-inrichting komen kijken.

Wat is horeca?

Horeca kent enorm veel verschijningsvormen en dankzij creatieve ondernemers komen er naast hotels, restaurants en cafés nog steeds meer vormen bij. In Rotterdam verstaan we onder horeca elk openbaar pand of openbare ruimte waar je structureel en tegen betaling kan eten en drinken (of afhalen) en/of waar amusement of ontspanning wordt aangeboden. De exacte definitie is in de Algemene Plaatselijke Verordening opgenomen onder het begrip: openbare inrichting.

De Horecanota ziet niet toe op alle vormen van openbare inrichtingen. Prostitutiebedrijven en coffeeshops kennen vanwege hun bijzondere karakter eigen beleidsregels en aparte vergunningen. Vestigingsvoorwaarden voor hotels zijn eveneens geen onderdeel van dit beleid. Een restaurant in een hotel natuurlijk wel.

Exploitatievergunning of niet?

In Rotterdam bestaan meerdere categorieën exploitatievergunningen. De aard van de activiteiten die in de horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt welke categorie vereist is. Hoe uitbundiger de bedrijfsvoering van een horeca-inrichting, hoe uitgebreider de vereiste exploitatievergunning. Dit geeft tevens de mogelijkheid om een deel van de ondernemers die beperkte en/of zeer lichte vormen van horeca exploiteren vrij te stellen van de vergunningplicht (categorie 0). Dit is de afgelopen jaren een duidelijke lastenverlichting gebleken en sluit aan bij de high trust (high penalty) aanpak.

Naast bedrijven waar horeca de primaire bedrijfsvoering is, kent Rotterdam ook talloze bedrijven, instellingen en clubhuizen waar horeca slechts een ondersteunende functie heeft. Ook hiervan kan een groot deel gebruik maken van de vrijstelling van de vergunningplicht. Omdat er op basis van landelijke wetgeving, zoals de Winkeltijdenwet, ruimtelijke ordeningswetgeving en de Drank- en Horecawet nu eenmaal verschil zit tussen deze vormen van zeer lichte en/of ondersteunende horeca, onderscheiden we in Rotterdam drie varianten die vrijgesteld van de exploitatievergunningplicht mogen exploiteren; exploitatiecategorie 0.

Basisvrijstelling

- Geopend tussen 07:00 en 22:00 uur;
- alleen achtergrondmuziek aanbieden;
- alleen een gevelzitplaats (max. 1m uit de gevel over de breedte van de gevel) exploiteren;
- geen kansspelen, seks- en/of drugsgerelateerde activiteiten aanbieden en/of gelegenheid bieden tot het roken met gebruik van een waterpijp;
- de horeca-activiteiten passen binnen de bestemming van het object⁶;
- de openbare inrichting niet vergunningplichtig is op grond van de Drank- en Horecawet.

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

Vrijstelling met horecabestemming

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

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

Vrijstelling voor bijzondere objecten & instellingen

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

Indien het woon- en leefklimaat in een straat of buurt onder grote druk staat, kan de burgemeester verbieden dat horeca zich daar zonder vergunning vestigt. In die gevallen is dus altijd een exploitatievergunning vereist om horeca-activiteiten te exploiteren.

Exploitatievergunning

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

Exploitatiecategorieën

De combinatie van activiteiten die in een horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt in welke exploitatiecategorie de inrichting valt. Daarbij is relevant in hoeverre de activiteiten effect hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van het horecabedrijf. Hoe meer effect, des te zwaarder de exploitatiecategorie. Hoe zwaarder de categorie, des te zwaarder de toets bij vergunningverlening. Elke ondernemer kan gebruik maken van de voor hem of haar geldende vrijstelling van de exploitatievergunningplicht (categorie 0). Indien meer of zwaardere activiteiten worden aangeboden is een exploitatievergunning vereist in de categorie 1 t/m 4+ (licht, regulier, middelzwaar, zwaar, buiten categorie).

Gebiedsgericht werken

Een belangrijk, zo niet het belangrijkste onderdeel van de Horecanota is gebiedsgericht werken; kennis uit de wijk is bepalend voor wat kan en wat niet. Deze werkwijze, waarbij maatwerk en flexibiliteit centraal staan, heeft in de afgelopen jaren reeds z'n vruchten afgeworpen op het gebied van horeca. Door per wijk of buurt een duidelijke visie en/of ambitie te hebben en daaraan vestigingsvoorwaarden te stellen, kunnen bekende en nog onbekende horeca-ontwikkelingen worden beoordeeld en gerealiseerd.

4.4.6 Leidingen

In het plangebied is een planologisch relevante drinkwatertransportleiding gelegen. Ter bescherming van deze leiding is ter weerszijden hiervan een dubbelbestemming 'Leiding - Water' opgenomen. Het bestemmingsplan gebruikt ter bescherming van deze leiding een aanlegvergunningstelsel. In de regels is aangegeven welke werkzaamheden verboden zijn. Ook is aangegeven voor welke werkzaamheden een vergunning verleend kan worden na een positief advies van de leidingbeheerder.

4.4.7 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening verstaan. Deze voorzieningen kunnen wel of niet geluidsgevoelig zijn volgens de Wet geluidhinder. Geluidsgevoelige voorzieningen zijn bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, terwijl buurthuizen of kerkgebouwen niet geluidsgevoelig zijn.

In dit bestemmingsplan zijn in de bestemming "Maatschappelijk - 1" zowel geluidsgevoelige als niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dit betekent dat een functie die past in deze definitie zonder planwijziging vervangen kan worden door een andere functie binnen deze definitie.

In de bestemming "Maatschappelijk - 2" zijn alleen de niet geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

4.4.8 Parkeerregeling

Dynamische verwijzing

In december 2021 is het parkeerbeleid Rotterdam vastgesteld. Het betreft de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 1 januari 2022 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken. Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 49.1 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenoemde dynamische verwijzing. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De op dit moment geldende "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" is via de volgende link te raadplegen:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671029/1>

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

4.4.9 Seksinrichtingen

Het schrappen van het algemene bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht maakt het mogelijk de exploitatie van seksinrichtingen aan gemeentelijke regelgeving te onderwerpen. In de "Nota prostitutie en seksbranche, Rotterdam 2015" staat hoe dit in de gemeente Rotterdam is geregeld. Het beleid is gericht op het tegengaan van misstanden en mensenhandel in de seksbranche, op een beheersbare vergunde sector, op het versterken van de positie van de sekswerker en op het beschermen van het woon- en leefklimaat.

Het vergunningstelsel wordt als middel gebruikt om de grip op de vergunde branche te behouden en te verbeteren. Het vormt daardoor een barrière voor mensenhandel. De gestelde voorwaarden en vereisten worden streng gecontroleerd en bij nieuwe vergunningaanvragen worden exploitanten gescreend op grond van de Wet Bibob.

Het nieuwe vergunningstelsel sluit beter aan bij de verschillende activiteiten die in de seksbranche worden aangeboden. Daarnaast kunnen vergunningen voor nieuwe seksbedrijven worden aangevraagd via een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

Het vergunnen van seksbedrijven dient niet ten koste te gaan van de veiligheid en aantrekkelijkheid van de stad. Overlastgevend seksbedrijven worden aangepakt en nieuwe vergunningen worden alleen verleend wanneer aan de strikte vestigingsvoorwaarden voor seksinrichtingen wordt voldaan.

Binnen dit bestemmingsplan één seksinrichting bestemd, aan de Oranjeboomstraat 267. Deze is op de verbeelding aangegeven met een functieaanduiding "seksinrichting".

4.4.10 Uitbreiding/bebouwing op het achtererfgebied

Op 1 november 2014 is Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bijlage II Bor) gewijzigd. In dit besluit is onder meer het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied geregeld. De wijziging van 1 november 2014 heeft ertoe geleid dat het bouwen van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied (op grond van artikel 2 van Bijlage II Bor) is verruimd ten opzichte van de oude regeling. Dat betekent dat er bij een woning of ander hoofdgebouw meer aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen vergunningvrij mogen worden gebouwd dan voorheen het geval was. De verruiming is mede het gevolg van een andere benadering voor het berekenen van de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken.

Het vergunningvrij bouwen moet in samenhang gezien worden met de regels in het bestemmingsplan. Dat leidt ertoe dat het bestemmingsplan in beginsel geen invloed heeft op het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken op grond van artikel 2 Bijlage II Bor. Het bestemmingsplan kan alleen maar regelen wat er méér is toegestaan dan wat de regeling uit artikel 2 toelaat.

Hoeveel er op grond van de nieuwe regeling aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht, is afhankelijk van de oppervlakte van het bebouwingsgebied. Het bebouwingsgebied maakt onderdeel uit van het achtererfgebied. Hoe groter het bebouwingsgebied, hoe groter de oppervlakte aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken. Het komt erop neer dat maximaal 150 m² aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken kan worden gebouwd. Dat is het geval bij grote percelen. Bij een doorsnee perceel zal deze oppervlakte veel beperkter zijn.

4.4.11 Verkeers- en verblijfsgebied

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

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

Door het westen van het plangebied loopt, langs de Rosestraat, de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht. Deze loopt vanaf De Blaak ondergronds onder de Nieuwe Maas door en komt ter hoogte van de Burgdofferstraat weer boven. Het bovengrondse gedeelte van het spoor heeft de bestemming 'Verkeer - Spoorverkeer' gekregen. Het ondergronds gedeelte heeft de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - spoor'. Het station Rotterdam Zuid past binnen de bestemming en hoeft dus niet apart bestemd te worden. Hier stoppen alleen stoptreinen. De spoorlijn wordt gebruikt voor het vervoer van personen, goederen en gevaarlijke stoffen.

4.4.12 Voorzieningen van openbaar nut

Bestaande bouwwerken van openbaar nut zijn bestemd als "voorzieningen van openbaar nut". Het gaat hier voornamelijk om een aantal gebouwen ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening (trafohuizen). In dit bestemmingsplan is één grote "Voorzieningen van openbaar nut" als zodanig bestemd. Dit is bij de Persoonshaven. Verder zijn er op de plankaart nog een aantal kleine nutsvoorzieningen aangegeven. In de bestemmingen "Verblijfsgebied", "Verkeersweg" en "Groen" worden ook deze nutsvoorzieningen mogelijk gemaakt tot 80m³, dit is nodig om noodzakelijke nieuwe nutsvoorzieningen te kunnen realiseren zonder een planwijziging.

4.4.13 Waarde - Cultuurhistorie

De beeldbepalende objecten (aangewezen in de cultuurhistorische verkenning) zijn cultuurhistorisch waardevol en kunnen worden beschermd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' werpt een drempel op tegen sloop. Sloop is in principe niet mogelijk. Alleen indien maatschappelijke, technische of economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken, kan er een sloopvergunning worden verleend. Verder leidt de dubbelbestemming ertoe dat in geval van nieuwbouw voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van de locatie.

4.4.14 Werken aan huis

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

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Het Nationaal Waterplan (2016-2021) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Voor bouwen en aanleggen in het rivierbed (het buitendijks gebied) van de grote rivieren is, op grond van de Waterwet en het bijbehorende Waterbesluit, een vergunning nodig van Rijkswaterstaat. Nieuwe (bouw)werken in het rivierbed mogen geen afbreuk doen aan de waterhuishoudkundige functie van de rivier. In het Waterbesluit zijn een aantal (vooral stedelijke) gebieden aangewezen waarop de vergunningplicht niet van toepassing is aangezien die gebieden rivierkundig van minder belang zijn. Het buitendijks gebied van Feijenoord behoort tot het gebied waar geen vergunning van Rijkswaterstaat is vereist.

Buitendijks gebied kan bij hoog water overstroomd worden. Eigenaren in het buitendijks gebied zijn zelf aansprakelijk voor schade door hoog water en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid in openbaar gebied. Bij bestaande situaties kan de gemeente bijdragen aan een goede veiligheidssituatie door het opstellen van evacuatieplannen, bij nieuwe situaties kan dit ook door het opnemen van bepalingen in het ruimtelijk plan.

5.1.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (11 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in plaats van het waterbeleid zoals is vastgelegd in het beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Het provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft dus ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. De provinciale rol in het waterveld spitst zich toe op kaderstelling en toezicht.

5.1.3 Regionaal beleid

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan2 Rotterdam vastgesteld. Het Waterplan 2 is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. In het Waterplan 2 staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen. Versterking van waterkeringen is onvermijdelijk;
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan er in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. De stad moet bovendien voldoen aan de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Er worden voor alle wateren in de stad kwaliteitsbeelden opgesteld volgens die eisen.

Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030. De gemeente en de andere waterbeheerders hebben op 5 juni 2013 de herijking van het Waterplan 2 vastgesteld. Dit betreft een herijking van de realisatiestrategie en de introductie van een nieuw uitvoeringsprogramma 2013-2018.

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

De beheerder van het oppervlaktewater in Feijenoord is Rijkswaterstaat.

De gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de rioolbeheerder. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

5.3 Huidige watersysteem

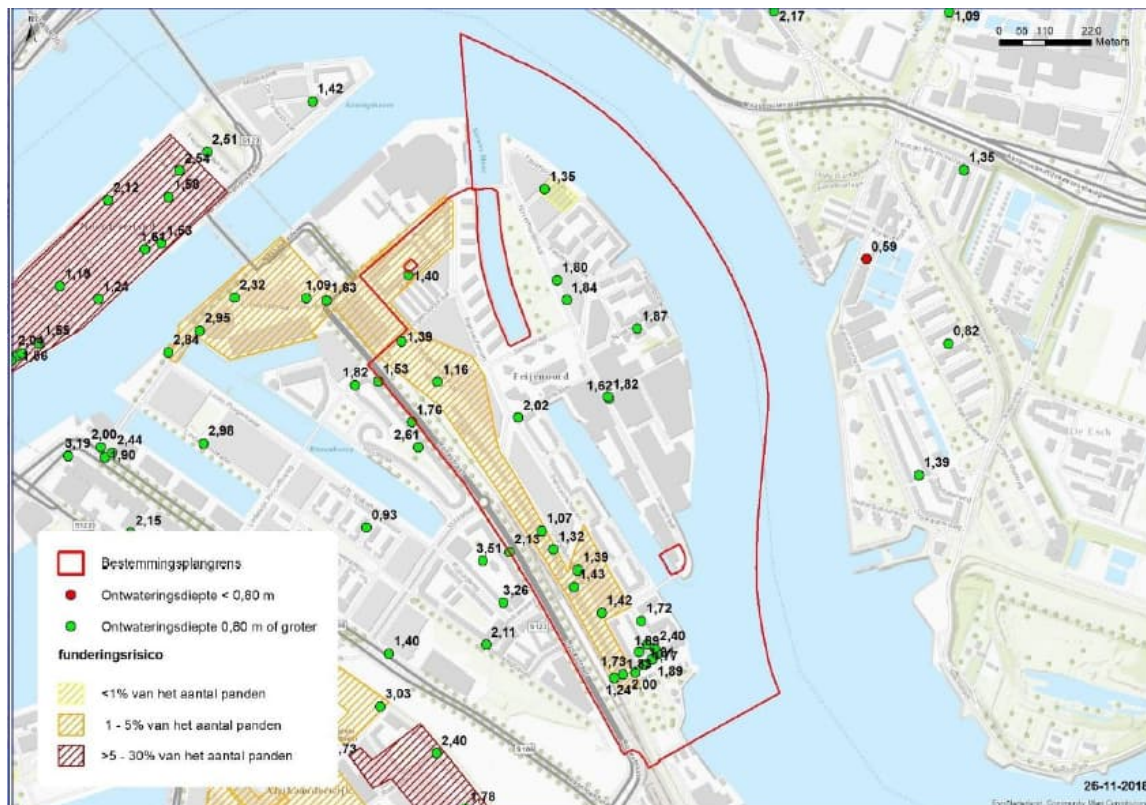
5.3.1 Oppervlaktewater

Het in het plangebied aanwezige oppervlaktewater bestaat uit de Nieuwe Maas en uit de Feijenoordhaven, de Persoonshaven en de Nassauhaven tot aan de Nassaubrug. Deze havens staan in directe verbinding met de Nieuwe Maas. Rijkswaterstaat is de kwaliteits- en kwantiteitsbeheerder van dit buitendijkse oppervlaktewater.

5.3.2 Grondwater

Voor grondwatermonitoring zijn er veel peilbuizen in het plangebied. De ligging van de peilbuizen met de gemiddelde ontwateringsdiepte (afstand tussen maaiveld en het gemiddeld grondwaterpeil) zijn weergegeven in Figuur 5.1. De gemiddelde ontwateringsdiepte is in het plangebied bij elke peilbuis groter dan de vereiste 0,80 meter.

In de wijk staan nog een aantal huizen met houten paalfunderingen. Grondwateronderlast en paalrot zijn hier aandachtspunten. De gebieden met funderingsrisico's zijn eveneens weergegeven in Figuur 5.1.



Figuur 5.1 Locaties peilbuizen, gemiddelde ontwateringsdiepte en funderingsrisico's

5.3.3 Waterkering

Feijenoord is geheel buitendijks gelegen. De waterkering ligt direct ten zuiden van het plangebied. Een deel van de beschermingszone van de waterkering ligt in de zuidelijke punt van het plangebied. De beschermingszone is met de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" in het bestemmingsplan opgenomen.

5.3.4 Riolering

Het bestemmingsplangebied valt binnen rioleringsdistrict 28. In het plangebied ligt een gemengd stelsel, wat betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI). District 28 voert het afvalwater via district 23 af naar AWZI Dokhaven. Binnen het plangebied zijn een drietal vuilwateroverstorten aanwezig. Ter hoogte van de Feijenoordkade en Persoonskade is plaatselijk een regenwaterstelsel gelegen.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

De ontwikkelingen in het gebied hebben geen effect op het aangrenzende oppervlaktewater (Nieuwe Maas).

5.4.2 Grondwater

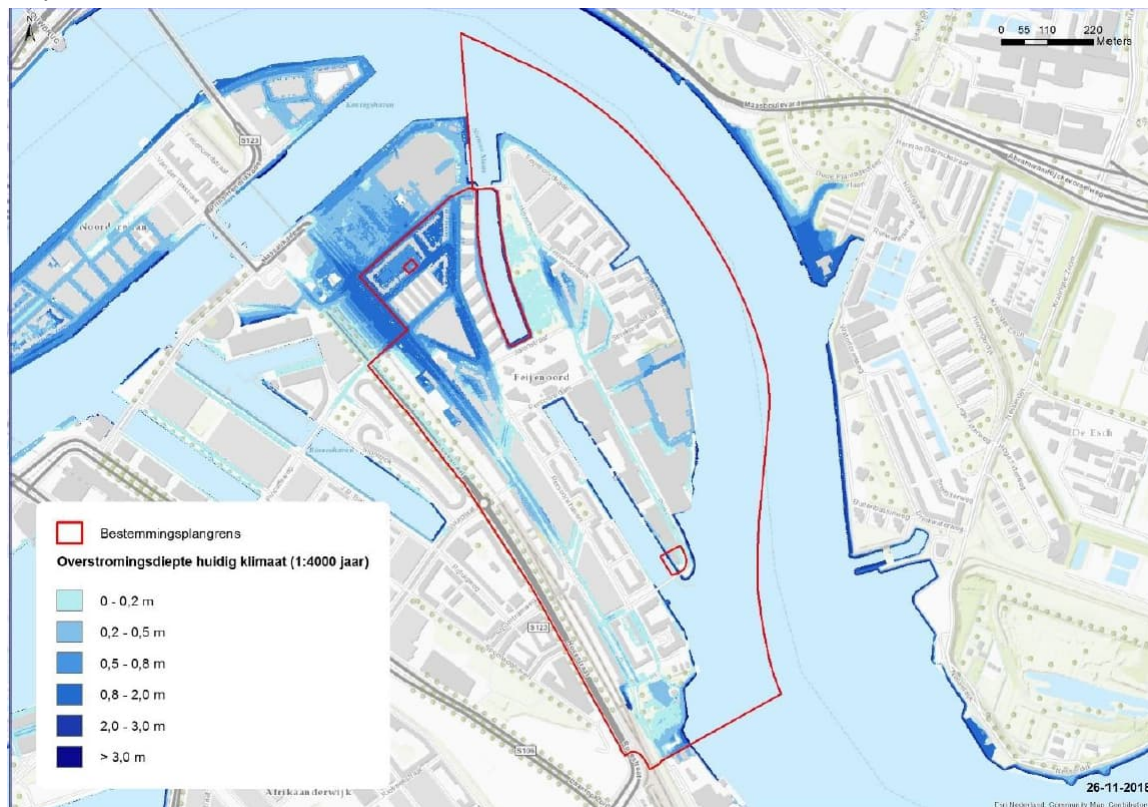
Er vindt geen grootschalige toename van de verharding plaats en er zijn geen nieuwe ondergrondse objecten voorzien. Er worden geen effecten op de grondwaterstand verwacht.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Het plangebied ligt geheel buitendijks. Dit betekent dat hoog water op de Nieuwe Maas (gedicteerd door zeewaterstand, Maeslantkering en rivierafvoer) niet wordt tegengehouden door een dijk. De kans dat een buitendijks gelegen locatie last krijgt van hoog water, wordt bepaald door de terugkeertijden van hoge waterstanden in de Nieuwe Maas en de maaiveldhoogte van het plangebied ten opzichte van dat hoge water. Door de doorgaans relatief hoge ligging van het buitendijks gebied is de kans op grote waterdieptes relatief klein.

De kans op slachtoffers in het buitendijks gebied is dan ook gering. Bovendien gaat het overstromen van buitendijks gebied in het algemeen langzaam en is het goed voorspelbaar. De kans op verdrinking is daardoor klein. Materiele schade en maatschappelijke ontwrichting zijn beiden afhankelijk van de waterdiepte die optreedt en de functies en objecten die hier last van hebben. Enkele centimeters water in openbaar gebied hoeft niet direct schade op te leveren, maar als deze hoeveelheid water staat in een woning of bedrijf is er vaak wel schade aan het pand en de inboedel. Daarnaast ontstaat er nog schade door eventueel productieverlies. Water op een weg kan ook betekenen dat deze niet meer zichtbaar is waardoor gebieden mogelijk onbereikbaar zijn. Dit kan leiden tot maatschappelijke ontwrichting.

Om een indicatie te geven van de kwetsbaarheid voor wateroverlast van het bestemmingsplangebied is de waterdiepte ten opzichte van het maaiveld weergegeven bij een hoogwatersituatie in het huidige klimaat met een terugkeertijd van 1/4.000 jaar. De gebruikte waterhoogte is NAP +4,87 meter. (Figuur 5.2).



Figuur 5.2 Overstromingsdiepte buitendijks gebied, huidig klimaat.

Uit de kaart blijkt dat er op basis van de huidige maaiveldhoogtes bij maatgevende waterhoogtes van 1/4.000 jaar wateroverlast in het gebied ontstaat. Ter plaatse van de noordwestelijke grens van het plangebied gaat het om maximaal 3,0 m water.

5.4.4 Riolering

Afvalwater

De mogelijke ontwikkelingen in het plangebied zullen leiden tot een toename van het aantal woningen en een afname van kantoren, industrie en scholen. Op basis van de toename van het aantal woningen en de afname van het totaal oppervlak aan kantoren, industrie en scholen is een inschatting te maken van de verandering van de afvalwaterbelasting als gevolg van de ontwikkelingen.

De inschatting van de verandering van de afvalwaterbelasting is gebaseerd op het maximale programma dat extra mogelijk gemaakt wordt binnen het bestemmingsplan, namelijk circa 1032 nieuwe woningen en de afname van 17.209 m² aan kantoren en 1.559 m² aan industrie verspreidt over het plangebied.

Uitgangspunten afvalwater woningen, kantoren en industrie:

- In een woning zijn gemiddeld 2,5 personen aanwezig die gemiddeld 12 liter afvalwater per uur produceren;
- Gemiddelde belasting kantoren: 0,5 m³ per hectare/uur
- Gemiddelde belasting industrie 0,5 tot 2,5 l/s/ha bruto-oppervlak voor industrie
- Gemiddelde school: 2 tot 3 liter per uur/per leerling, in de berekening is uitgegaan van 2,5 l/uur. Het maximaal aantal leerlingen is berekend door de bruto vloeroppervlakte van het gebouw te delen door de ruimte per leerling (ongeveer 7 m² voor middelbare scholen, ongeveer 3,5 m² voor basisscholen)

In tabel 5.1 is voor het plangebied de te verwachten verandering van de productie van afvalwater gegeven (op basis van het maximale programma).

Tabel 5.1 Verandering productie afvalwater plangebied

Ontwikkeling	Toe- afname	Productie afvalwater [m ³ /uur]
Afname 17.209 m ² kantoorfunctie	Afname	- 0,86
Afname 1.559 m ² industrie functie	Afname	- 1,00
Nieuwbouw 1032 woningen	Toename	+ 30,96
Totaal		+ 29,10

Hemelwater

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het scheiden van schoon en vuil water verplicht, de gemeente Rotterdam eist daarbij (indien technisch mogelijk) het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Dit leidt tot vermindering van vuilwateroverstorten, wat de waterkwaliteit ten goede komt, en zorgt ervoor dat er minder water wordt afgevoerd naar de AWZI.

Na bergen op eigen terrein zal het water alsnog vertraagd afgevoerd moeten worden. Voor de ontwikkelingen in het plangebied kan dat bijvoorbeeld door te kiezen voor het laten afstromen van regenwater naar oppervlaktewater in de directe omgeving. Voor de materiaalkeuze van de bebouwing gelden randvoorwaarden, aangezien verontreiniging van afstromend hemelwater voorkomen moet worden. Uitloogbare materialen vormen een belasting voor de waterkwaliteit, deze mogen niet worden toegepast.

Verder stimuleert de gemeente toepassing van groene daken. Groene daken houden hemelwater tijdelijk vast en verminderen en vertragen de afvoer ervan.

Een deel van de ontwikkelingen betreft functieverandering van bestaande gebouwen. Ook hier is de eerste keus om afval- en hemelwater gescheiden te verwerken.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren. In het bestemmingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar moeten worden gesitueerd. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied, de opgave en eventuele wettelijke eisen. De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan te onderzoeken welke (milieu)waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de Wet geluidhinder. Daarnaast is er voor sommige milieuthema's Rotterdams beleid aanwezig. De voor dit plan relevante thema's worden hieronder verder uitgewerkt.

6.2 Milieu effectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

6.2.1 Plangebied

Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. Bekeken is of het bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig bevat. Het bestemmingsplan Feijenoord is een conserverend bestemmingsplan waarin een aantal kleine wijzigingen is opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

Woningbouwlocatie Persoonshaven 191 t/m 249

Het betreft de ontwikkeling van 26 woningen op een locatie waar 30 huidige woningen gesloopt worden. De rooilijn van de nieuwe woningen wijkt af van de oude situatie. Hierom is de nieuwbouw conform de verleende vergunning in de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

Persoonshaven 85

Persoonshaven 85 is een schoolgebouw in twee bouwlagen. Het pand is niet meer in gebruik als school en wordt tijdelijk verhuurd als bedrijfsruimte. De huidige bebouwing wordt gesloopt en vervolgens worden maximaal 32 woningen gerealiseerd in vier bouwlagen. Deze ontwikkeling is opgenomen op de verbeelding met een maximum bouwhoogte van 14 meter.

Kluswoningen De Nijverhoek

Het betreft de woningen langs de Nijverheidstraat en op de hoek tussen de Nijverheidstraat en de Zinkerweg. Hier kunnen binnen de bestaande bebouwing 32 kluswoningen worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling past in het geldende bestemmingsplan. De detailhandelsvestiging die aanwezig was keert niet terug, en is daarom niet opgenomen op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan.

Horeca Nijverheidsstraat 53

Dit betreft de vestiging van een horecagelegenheid in en rondom het rijksmonumentale pand Nijverheidsstraat 53.

Twee ontwikkelingen zien op vervangende woningbouw waarbij er sprake is van een rood-voor-rood ontwikkeling die bijna identiek is qua aantallen woningen. Eén ontwikkeling ziet op vervangende woningbouw voor een bestaand schoolgebouw met twee bouwlagen en ook dat is een rood-voor-rood-ontwikkeling waarbij de woningbouw niet wezenlijk andere milieugevolgen zal veroorzaken dan het bestaande schoolgebouw. Tot slot de aanwijzing van een horeca-functie in een bestaand gebouw (monumentaal pand) en dit betreft een relatief kleine ontwikkeling dat qua milieugevolgen geen betekenis heeft. Om te toetsen of het bestemmingsplan met bovengenoemde wijzigingen beschouwd moet worden als een “stedelijk ontwikkelingsproject” in de zin van categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. is gebruik gemaakt van de Beslisboom uit de Handreiking stedelijke ontwikkeling van 3 december 2017 opgesteld door de DCMR. Op basis hiervan wordt aangemerkt dat:

1. Het een conserverend bestemmingsplan betreft, waarin een aantal kleine wijzigingen is opgenomen;
2. De planologische situatie beperkt zal worden gewijzigd;
3. Er kan worden uitgesloten dat de omgevingseffecten van de wijzigingen die van het huidige gebruik niet zullen overstijgen.

Daarom wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet als een stedelijk ontwikkelingsproject te beschouwen is in de zin van categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit is ook in lijn met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak. Hierbij dient verwezen te worden naar haar uitspraak van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) alsmede haar uitspraak van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), want in die uitspraken overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Gelet op de aard en de omvang van deze wijzigingen is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject op grond van D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

6.3 Milieuzonering

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

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

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

6.3.1 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan geldt in het Rotterdamse beleid als een gemengd woongebied. In deze gebieden kunnen bedrijven in milieucategorie 3 als passend worden gezien, mits deze een redelijke afstand tot de woonbebouwing hebben. In bedrijfsruimten onder of naast woningen zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. In de praktijk laten deze functies zich door de beperkte omvang in het algemeen zonder problemen combineren met woningen, of zijn problemen goed te voorkomen/verhelpen door het nemen van maatregelen. Een uitzondering hierop vormen de volgende bedrijfsactiviteiten: handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven. Dit zijn eveneens activiteiten in milieucategorie 2, maar vanwege de verkeersaantrekkende werking en het gegeven dat deze bedrijven soms gebruik gaan maken van het verblijfsgebied worden deze bedrijven niet als passend in een woonwijk gezien. Daarom hebben de huidige bedrijven die deze activiteiten uitoefenen een maatbestemming gekregen, en zijn nieuwe bedrijven niet toegestaan. In het bestemmingsplan heeft één bedrijf een dergelijke maatbestemming gekregen, te weten:

- Aticars Autobedrijf B.V., Persoonshaven 117-119 en Rose-Spoorstraat 48; Dit bedrijf is gelegen in de bestemming 'Gemengd - 1'. Aticars Autobedrijf B.V. is geclassificeerd als handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijf (SBI-code 451, 452, 454, 45204 en 45205).

6.3.2 Conclusie

De overige activiteiten in of nabij het plangebied zijn niet belemmerend voor (nieuwe ontwikkelingen binnen) dit bestemmingsplan, anders dan die reeds in het bestemmingsplan zijn genoemd, en/of waarmee reeds rekening is gehouden.

6.4 Geluid

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

Rotterdams beleid

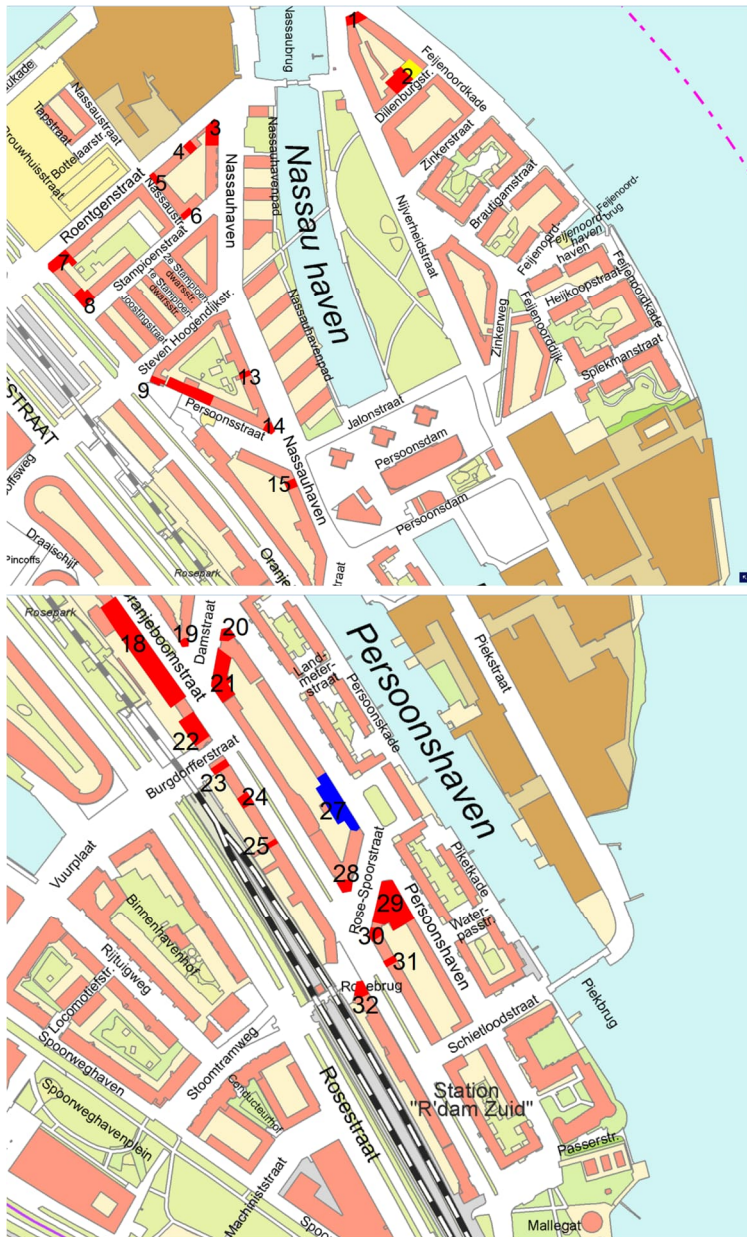
In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeurswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek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

Plangebied

Het bestemmingsplan Feijenoord maakt het mogelijk dat op een aantal locaties woningen worden gerealiseerd. Deze locaties moeten op grond van de Wet geluidhinder bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan als nieuwe geluidsgevoelige objecten worden beschouwd. Het betreft de op onderstaande kaarten aangegeven locaties.

Een gedetailleerd overzicht van alle locaties is opgenomen in Bijlage 3. Een aantal locaties die in deze bijlage zijn opgenomen ontbreken in dit bestemmingsplan. Dit zijn de volgende locaties:

- 11 (Dukdalflocatie). Deze locatie is uit het plangebied gehaald; er is namelijk een apart projectbestemmingsplan voor opgesteld;
- 12, 16 en 26. Deze locaties zijn scholen en zijn in de bijlage meegenomen vanwege mogelijke transformatie naar woningen. Deze mogelijkheid is uiteindelijk niet opgenomen in dit bestemmingsplan, waardoor de locaties niet meer relevant zijn.



6.4.1 Wegverkeer

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een snelheid van maximaal 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In de onderstaande tabel is de zonebreedte aangegeven.

Tabel Breedte geluidszones langs wegen

Soort gebied	Stedelijk- gebied		Buiten-	-stedelijk-	-gebied
Aantal rijstroken	1 of 2	3 of meer	1 of 2	3 of 4	5 of meer
Zonebreedte	200 meter	350 meter	250 meter	400 meter	600 meter

Bij nieuwe geluidsgevoelige situaties is de voorkeurswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om een hogere waarde vast te stellen, tot maximaal 53 dB voor buitenstedelijke wegen en tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke wegen. De onderbouwing van dit voornemen, het ontwerpbesluit, wordt tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek naar wegverkeer staan in de onderstaande tabel weergegeven:

Tabel Maximaal berekende geluidbelasting op onderzochte locaties per zoneplichtige weg (incl. aftrek art. 110g Wgh)

Locatie	Weg	Rekenpunt	Hoogte rekenpunt [m]	Hoogste berekende geluidbelasting [dB]	Hogere waarden [dB]
1 t/m 6, 9, 10, 13-15, 19-21, 27, 31	alle	alle	alle	55 of <	geen
7	Oranjeboomstraat	W07.04	1,5	54	54
	Roentgenstraat	W07.04	1,5	54	5
	overige	alle	alle	48 of <	geen
8	Rosestraat	W08.02	1,5	49	49
	overige	alle	alle	48 of <	geen
18	Rosestraat	W18.23	1,5	53	53
	overige	alle	alle	48 of <	geen
22	Rosestraat	W22.07	1,5	54	54
	overige	alle	alle	48 of <	geen
23	Rosestraat	W23.04	1,5	54	54
	overige	alle	alle	48 of <	geen
24	Rosestraat	W24.05	1,5	52	52
	overige	alle	alle	48 of <	geen
25	Rosestraat	W25.04	1,5	53	53
	overige	alle	alle	48 of <	geen
32	Rosestraat	W32.06	1,5	52	52
	overige	alle	alle	48 of <	geen

Uit de tabel blijkt dat de geluidbelasting op 19 locaties vanwege alle voor deze locaties relevante zoneplichtige stedelijke wegen aan de voorkeurswaarde (48 dB) voldoet. Het betreft hierbij locaties 1 t/m 6, 9, 10, 13 t/m 15, 19 t/m 21 en 27 t/m 31.

Op de overige onderzochte locaties wordt de voorkeurswaarde (48 dB) overschreden vanwege één of meerdere wegen. De maximaal toelaatbare geluidbelasting vanwege een stedelijke weg voor woningen (63 dB) wordt daarbij niet overschreden.

6.4.2 Railverkeer

Spoor

Het spoortraject Rotterdam – Barendrecht, dat in het westen van het plangebied ligt, is aangegeven op de geluidplafondkaart. De geluidzone van dit spoortraject is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond (GPP) op het betrokken referentiepunt (art. 1.4a Besluit geluidhinder).

Het spoortraject Rotterdam – Barendrecht ligt ten noorden van de Burgdorfferstraat/Vuurplaat ondergronds. Dit spoorgedeelte is op de geluidplafondkaart niet voorzien van GPP's. De GPP's langs het bovengrondse spoortraject, dat ten zuiden van de Burgdorfferstraat/Vuurplaat ligt, variëren ter hoogte van het plangebied van 53,3 dB (met ID-nummer 40304) tot maximaal 57,2 dB (met ID-nummer 40306). De geluidzone langs deze spoorlijn bedraagt derhalve maximaal 200 meter.

Tabel Maximaal berekende geluidbelasting op onderzochte locaties vanwege spoorlijn Rotterdam - Barendrecht

De locaties 1 t/m 15 liggen niet binnen de geluidzone van het spoortraject Rotterdam-Barendrecht

Locatie	Reken punt	Hoogte rekenpunt [m]	Hoogste berekende geluidsbelasting [dB]	Hogere waarden [dB]
18-22, 27-29	alle	alle	48 of <	geen
23	W23.03	1,5	63	63
24	W24.06	1,5	62	62
25	W25.04	1,5	61	61
30	W30.03	1,5	56	56
31	W31.02	1,5	57	57
32	W32.09	1,5	64	64

Uit de gepresenteerde rekenresultaten blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB voor woningen op locaties 23 t/m 25 en 30 t/m 32 vanwege railverkeer op het spoortraject Rotterdam - Barendrecht wordt overschreden. De geluidbelasting bij de overige locaties voldoet aan de voorkeurswaarde van 55 dB voor woningen.

6.4.3 Industrielawaai

In het Rijnmondgebied zijn reeds in de jaren 90 rond meerdere industrieterreinen waarop de zogenaamde grote lawaaimakers zich bevinden een geluidcontour van 50 dB(A) vastgesteld. Deze vastgestelde geluidcontour mag door de op het industrieterrein gelegen bedrijven niet worden overschreden. Het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de daaromheen vastgestelde 50 dB(A)-geluidcontour is de geluidzone.

Een groot deel van het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van het industrieterrein "Maas-Rijnhaven". Tevens ligt het gehele plangebied binnen de geluidzone van het industrieterrein "Feijenoord". Deze industrieterreinen zijn derhalve de relevante geluidbronnen voor het plangebied.

Maas-Rijnhaven

In bijlage 7b van het akoestisch onderzoek is een uitgebreid overzicht weergegeven van de geluidbelastingen bij de onderzochte locaties ten gevolge van het industrieterrein Maas- en Rijnhaven. Uit deze bijlage blijkt dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein Maas- en Rijnhaven op de gevels van alle ontwikkellocaties lager is dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A).

Feijenoord

In tabel 6.5 is de maximaal berekende geluidbelasting vanwege de industrieterreinen Feijenoord per locatie weergegeven.

Tabel Maximaal berekende geluidbelasting bij ontwikkellocaties vanwege industrieterrein Feijenoord

Locatie	Industrieterrein	Reken punt	Hoogte rekenpunt [m]	Hoogste berekende geluidsbelasting [dB]	Hogere waarden [dB]
2, 6 t/m 15, 18 t/m 25, 27 t/m 32	alle	alle	alle	50 of <	geen
1	Feijenoord	W01.01/2	1,5	54*	55
3	Feijenoord	W03.05	1,5	54*	55

4	Feijenoord	W04.01	1,5	55	55
5	Feijenoord	W05.04	1,5	54*	55

* voor deze locatie is in het verleden middels een MTG-besluit een geluidbelasting vastgesteld van 55 dB(A). Om de middels het MTG-besluit toegekende geluidruimte aan de omliggende bedrijven te respecteren zal voor deze locatie een hogere waarde moeten worden aangevraagd van 55 dB(A).

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor woningen op locaties 1 en 3 t/m 5 vanwege het industrieterrein Feijenoord wordt overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) voor woningen wordt daarbij niet overschreden. De geluidbelasting bij de overige locaties voldoet aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor woningen.

6.4.4 Scheepvaart

Ten noorden van het plangebied liggen de Nieuwe Maas en de Koningshaven. Ten oosten van het plangebied ligt de Nieuwe Maas. Op de Nieuwe Maas en in de Koningshaven varen schepen. Varende schepen produceren geluid en kunnen de omgeving belasten met geluidhinder. Voor het aspect scheepvaartlawaaï bestaat geen wettelijk kader. Bij het formuleren van het beoordelingskader wordt daarom uitgegaan van een streefwaarde van 55 dB die overeenkomt met de voorkeurswaarde van spoorweglawaaï. Deze waarde wordt gehanteerd vanwege de overeenkomst in de dosis-effectrelatie zoals die tussen railverkeerslawaaï en scheepvaartlawaaï bestaat. Het college van burgemeester en wethouders zullen de geluidbelasting afkomstig van de scheepvaart in overweging nemen bij het vaststellen van een hogere waarde.

In het akoestisch onderzoek is de maximaal gecumuleerde geluidbelasting voor de onderzocht locaties als gevolg van de scheepvaart op de Nieuwe Maas en in de Koningshaven berekend. Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de scheepvaart op de genoemde vaarroutes op ontwikkellocatie 1 de voorkeurswaarde van 55 dB met 6 dB overschrijdt. Op ontwikkellocatie 2 wordt de voorkeurswaarde met 4 dB overschreden. Op de overige ontwikkellocaties wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB.

Nestgeluid

Voor het bestemmingsplan Feijenoord is door het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplangebied ligt in de geluidzones van de industrieterreinen Maas- en Rijnhaven en Feijenoord. Binnen het industrieterrein Maas- en Rijnhaven is sprake van afgemeerde schepen die voor hun energievoorziening zijn aangewezen op eigen aggregaten. Het gebruik van een eigen aggregaat gaat gepaard met geluidproductie. Geluid afkomstig van afgemeerde schepen wordt ook wel nestgeluid genoemd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in een rapport inzage geboden in de geluidbelasting vanwege de afgemeerde schepen en de gevolgen daarvan voor de benodigde geluidwering van de beoogde woningen op ontwikkellocaties binnen dit bestemmingsplan. Dit onderzoek naar nestgeluid is opgenomen in bijlage 5. Uit dit rapport blijkt dat de geluidbelasting vanwege de afgemeerde schepen in Maas- en Rijnhaven op alle onderzochte locaties de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschrijdt. De maximale geluidbelasting vanwege de afgemeerde schepen zijn berekend op de locaties 7, 18, 19 en 27 en bedrage afgerond 43 en 44 dB(A) en afgerond 40 dB.

6.4.5 Conclusie

Het in een bestemmingsplan mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, en daarmee samenhangend het vaststellen van hogere waarden (het toestaan van een hogere maximale geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige situaties), moet worden gemotiveerd. Bij deze motivering moeten de volgende aspecten worden betrokken:

- de hoogte van de geluidsbelasting vanaf zoneplichtige geluidsbronnen (waarbij een toets aan de normen van de Wet geluidhinder plaatsvindt);
- de hoogte van de geluidsbelasting vanaf niet zoneplichtige geluidsbronnen (30 km/uur wegen en tramlijnen);
- de gecumuleerde geluidsbelasting;
- maatregelen aan de geluidsbron, overdrachtsmaatregelen en maatregelen ter plaatse van de geluidsbelaste locatie;
- de regel uit het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder dat nieuwe woningen in principe over een geluidluwe gevel moeten beschikken (een gevel waarop de maximale geluidsbelasting van wegverkeer niet hoger is dan 53 dB en van railverkeer niet hoger is dan 55 dB).

6.4.5.1 Wegverkeerslawaa

De geluidbelasting voldoet op 19 locaties vanwege alle voor deze locaties relevante zoneplichtige stedelijke wegen aan de voorkeurswaarde (48 dB). Het betreft hierbij locaties 1 t/m 6, 9-10, 13 t/m 15, 19 t/m 21 en 27 t/m 31. Op de overige 8 locaties wordt de voorkeurswaarde (48 dB) overschreden vanwege één of meerdere zoneplichtige wegen. De maximaal toelaatbare geluidbelasting vanwege een stedelijke weg voor woningen (63 dB) wordt daarbij niet overschreden. Maatregelen zijn gewenst. Hieronder wordt ingegaan op de mogelijkheid tot het treffen van maatregelen.

Bronmaatregelen

Als bronmaatregel kan gedacht worden aan vermindering van (vracht)verkeer, snelheidsverlaging en/of toepassing van stillere wegdekken. Gelet op de (toekomstige) ontwikkelingen binnen en in de directe omgeving van het plangebied is een vermindering van (vracht)verkeer op de wegen die op de onderzochte locaties een overschrijding van de voorkeurswaarde veroorzaken niet aan de orde.

Tevens is gezien de verkeersfunctie van de onderhavige wegen een snelheidsverlaging op de onderhavige wegen verkeerskundig niet gewenst.

Op de Oranjeboomstraat, Roentgenstraat en Rosestraat (met uitzondering van de westelijke rijstrook tussen Vuurplaat en Stoomtramweg die is voorzien van DDA, ligt momenteel DAB. Met het toepassen van stillere asfalttypes, bijvoorbeeld akoestisch geoptimaliseerd Steenmastiekasfalt (SMA-NL 8G+), op deze wegen is het mogelijk een geluidreductie van 2 á 3 dB te bereiken.

Door de aanleg van een stiller wegdek op deze wegen kan naar verwachting de geluidbelasting vanwege de Rosestraat op locatie 8 tot de voorkeurswaarde van 48 dB terug worden gebracht. Deze reductie is echter niet voldoende om daarmee de geluidbelasting op de overige locaties die door deze weg alsmede door de Roentgenstraat en de Oranjeboomstraat worden belast tot de voorkeurswaarde terug te dringen.

Overdrachtsmaatregelen

Hierbij kan worden gedacht aan afstandsvergroting en/of afscherpende maatregelen. Aangezien de ontwikkelingen binnen de bebouwingsgrens van de bestaande bebouwing plaatsvinden is een afstandsvergroting niet aan de orde.

De onderhavige wegen bevinden zich in een stedelijk gebied. Het plaatsen van een geluidscherm langs deze wegen is vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk/wenselijk.

Ontvangersmaatregelen

Indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende blijken te zijn om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde te beperken, moet bij woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB (norm voor de geluidluwe gevel conform het ontheffingsbeleid Rotterdam) door een akoestisch gunstige indeling van woningen een goed akoestisch klimaat worden gecreëerd. Hierbij kan worden gedacht aan de situering van niet-geluidgevoelige functies aan de wegzijde en de situering van geluidgevoelige ruimtes, met name (hoofd)slaapkamers, voor zover mogelijk aan de minst belaste gevels.

Conform het Bouwbesluit 2012 bedraagt de maximaal toegestane geluidbelasting vanwege een weg in een verblijfsgebied 33 dB. Het realiseren van een binnenwaarde van 33 dB in de beoogde woningen is door middel van aanvullende geluidwerende gevelvoorzieningen technisch en financieel haalbaar.

6.4.5.2 Railverkeerslawaa

Als gevolg van railverkeerslawaa over het spoortraject Rotterdam – Barendrecht wordt de voorkeurswaarde voor woningen (55 dB) op ontwikkellocaties 23 t/m 25 en 30 t/m W32 overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen (68 dB) wordt hier niet overschreden. De plandempel van 53 dB, zoals genoemd in het Rotterdams Actieplan geluid 2019-2023, wordt op de onderhavige locaties overschreden. In het kader van het actieplan moeten geluidreducerende maatregelen ter beperking van de geluidbelasting worden overwogen.

Maatregelen op of aan Rijksspoorwegen vallen onder het domein van de spoorbeheerder, in dit geval Prorail. Binnen het kader van dit bestemmingsplan kunnen op het gebied van maatregelen daarom geen eisen worden gesteld tenzij hierover bestuurlijke overeenstemming wordt bereikt.

Bronmaatregelen

Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van een stillere bovenbouw, het toepassen van raildempers, het akoestisch slijpen van rails, het vervangen van bestaand materieel en het verlagen van de intensiteiten op het spoor. Het verlagen van de intensiteiten of het vervangen van materieel is gezien de functie en het gebruik van de spoorlijn niet aan de orde.

Momenteel is er op het spoor ter hoogte van de ontwikkellocaties sprake van een bovenbouw van rails op hout/zigzagbeton in ballastbed. Door deze bovenbouw te vervangen door rails op betonblokken kan de geluidemissie van het spoor worden gereduceerd met 3 á 4 dB.

Door ter hoogte van het plangebied raildempers toe te passen of een intensiever onderhoudsregime (akoestisch slijpen) toe te passen, kan de geluidemissie van het spoor worden gereduceerd met 2 á 3 dB.

Door middel van één van de bovenstaande maatregelen kan de geluidbelasting op locaties 30 en 31 en naar verwachting op locatie 25 tot de voorkeurswaarde van 55 dB worden teruggebracht. Deze reductie is echter niet voldoende om daarmee de geluidbelasting op de overige locaties tot de voorkeurswaarde van 55 dB terug te brengen.

Het toepassen van de bovenstaande bronmaatregelen dient plaats te vinden in overleg met de spoorbeheerder Prorail.

Overdrachtsmaatregelen

Hierbij kan worden gedacht aan afstandsvergroting en/of afscherpende maatregelen. Aangezien de ontwikkelingen binnen de bebouwingsgrens van de bestaande bebouwing plaatsvinden is een afstandsvergroting niet aan de orde.

Het spoortraject Rotterdam - Barendrecht maakt deel uit van de Hogesnelheidslijn-Zuid. Voor de HSL-Zuid is in 1998 het Tracébesluit HSL-Zuid vastgesteld. In de afgelopen jaren zijn de in het tracébesluit opgenomen overdrachtsmaatregelen getroffen aan onder andere het spoortraject Rotterdam – Barendrecht ter hoogte van het plangebied. In dat kader zijn geluidschermen geplaatst langs onder andere de oostzijde van het spoor ter hoogte van de ontwikkellocaties. Gezien het aantal beoogde woningen (maximaal 29) die verspreid op 6 locaties liggen is een verhoging van de bestaande geluidschermen ter afscherming van de geplande woningen op deze locaties in het kader van dit bestemmingsplan financieel niet doelmatig. Een eventuele verhoging van de bestaande geluidschermen dient in overleg met en na instemming van Prorail plaats te vinden.

Ontvangersmaatregelen

Indien bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende blijken te zijn om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde te beperken, moet bij woningen met een geluidbelasting hoger dan 55 dB (norm voor de geluidluwe gevel conform het ontheffingsbeleid Rotterdam) door een akoestisch gunstige indeling van woningen een goed akoestisch klimaat worden gecreëerd. Hierbij kan worden gedacht aan de situering van niet-geluidgevoelige functies aan de spoorzijde en de situering van geluidgevoelige ruimtes, met name (hoofd)slaapkamers, voor zover mogelijk aan de minst belaste gevels.

Conform het Bouwbesluit 2012 bedraagt de maximaal toegestane geluidbelasting vanwege een spoorweg in een verblijfsgebied 33 dB. Het realiseren van een binnenwaarde van 33 dB in de beoogde woningen is door middel van aanvullende geluidwerende gevelvoorzieningen technisch en financieel haalbaar.

6.4.5.3 Industrielawaai

Maas- en Rijnhaven

Dit industrieterrein zorgt niet voor overschrijdingen van de voorkeurswaarde.

Feijenoord

De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt op locaties 1 en 3 t/m 5 vanwege het industrieterrein Feijenoord overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) voor woningen wordt daarbij niet overschreden. Gebleken is dat (verdergaande) bron- en/of overdrachtsmaatregelen ter beperking van de geluidbelasting vanwege de onderhavige industrieterreinen tot de voorkeurswaarde (50 dB(A)) niet wenselijk/mogelijk zijn.

6.4.5.4 Scheepvaart

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege de scheepvaart op de Nieuwe Maas en in de Koningshaven bedraagt op de locaties 1 en 2 maximaal respectievelijk 61 en 59 dB. Op de overige locaties is de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de scheepvaart lager dan of gelijk aan 55 dB.

Nestgeluid

In het kader van het bestemmingsplan is de geluidbelasting van afgemeerde schepen op industrieterrein Maas- en Rijnhaven berekend. Daarmee is de bijdrage van nestgeluid bepaald in relatie tot de geluidweringstoets onder de regels van de toekomstige Omgevingswet. Vanwege de bijdrage van nestgeluid is er op geen enkele locatie extra geluidwering nodig onder de Omgevingswet.

6.4.5.5 Ontheffingsbeleid Rotterdam

Het Ontheffingsbeleid is alleen van toepassing op nieuwe woningen waarvoor hogere waarden moeten worden vastgesteld en geldt niet voor andere geluidgevoelige bestemmingen. Eén van de belangrijkste criteria van het gemeentelijke ontheffingsbeleid is het creëren van minimaal één geluidluwe gevel en indien van toepassing minimaal één geluidluwe buitenruimte per woning. Van een geluidluwe gevel/buitenruimte is sprake als de gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen niet hoger is dan 53 dB en de gecumuleerde geluidsbelasting van alle spoorwegen niet hoger is dan 55 dB. Bij woningen met een geluidluwe gevel wordt gesteld dat deze een goede geluidskwaliteit hebben, ook als de geluidsbelasting op andere gevels van de woning hoog is, omdat dan aan ten minste één kant van de woning buiten kan worden gezeten of een raam open kan zonder last te hebben van het lawaai.

Wegverkeer

Alle locaties beschikken vanwege wegverkeerslawaai over minimaal één geluidluwe gevel en voldoen daarmee aan het ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam.

Railverkeer

Alle locaties beschikken vanwege railverkeerslawaai over minimaal één geluidluwe gevel en voldoen daarmee aan het ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam.

Industrie

Alle locaties beschikken vanwege railverkeerslawaai over minimaal één geluidluwe gevel en voldoen daarmee aan het ontheffingsbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Rotterdam.

6.4.5.6 Hogere waarden

Maatregelen om de geluidbelasting te beperken ziet de gemeente niet als reële mogelijkheid, gezien de hoge kosten in relatie tot de relatief beperkte geluidbelasting en geluidreductie. En vanwege de stedenbouwkundige, verkeerskundige en technische beperkingen die de bovengenoemde maatregelen met zich meebrengen.

Het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder schrijft voor dat nieuwe woningen in principe over ten minste één geluidluwe gevel dienen te beschikken. Het geluidonderzoek laat zien dat dit mogelijk is, mits in de bouwplanfase rekening wordt gehouden met de positionering van de gevels. Dit betekent dat woningen die een gevel hebben die naar een geluidbron (bijvoorbeeld een weg) is gericht (en daardoor aan die zijde geen geluidluwe gevel hebben) ook een andere gevel moeten hebben die wel geluidluw is.

Om de hierboven genoemde redenen zullen burgemeester en wethouders de geluidbelastingen, zoals die in de tabellen bij 'wegverkeer', 'railverkeer' en 'industrie' zijn aangegeven, als hogere waarden vaststellen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Deze hogere waarden worden verleend onder de voorwaarde dat elke woning over ten minste één geluidluwe gevel beschikt. In de regels van de bestemmingen 'Gemengd-1', 'Gemengd-2' en 'Wonen' is vastgelegd dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in het besluit hogere waarden opgenomen voorwaarden. Het besluit hogere waarden wordt als bijlage bij de regels opgenomen.

6.5 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen. Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Rotterdams beleid

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

Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden toegekend waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

6.5.1 Plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan is nagegaan of de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt wel of niet in betekenende mate bijdragen aan een toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt betreffen enkele woningbouwlocaties en een horecaontwikkeling.

Ontwikkelingen die niet in betekenende mate (3% van de grenswaarde, oftewel 1,2 microgram per m³) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvan bekend is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij ontwikkelingen met niet meer dan 3.000 woningen en tenminste twee ontsluitingswegen. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan blijven hier ruim onder, zodat duidelijk is dat dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Cumulatie van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan met ontwikkelingen in de directe omgeving is niet aan de orde.

De locaties waar nieuwe woningen mogelijk zijn liggen niet binnen contouren langs wegen waar de grenswaarden van 40 microgram per m³ worden overschreden. Daarmee wordt voldaan aan het Rotterdamse beleid om geen nieuwe woningen te realiseren in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe scholen en kinderdagverblijven mogelijk binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg.

6.5.2 Conclusie

Het bestemmingsplan zorgt niet voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6.6 Bodem

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

6.6.1 Plangebied

De Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam geeft een indicatie van de mate waarin de bodem in een bepaald gebied is verontreinigd. In het plangebied is de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) licht verontreinigd en is de bodem tussen 1 en 2 meter beneden het maaiveld matig verontreinigd.

Het bestemmingsplan voorziet niet in direct in nieuwbouw waarvoor ingrepen in de bodem nodig zijn. Het milieuaspect bodemverontreiniging speelt geen rol bij de functiewijzigingen van bestaande panden, en vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

6.7 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vervoerders van gevaarlijke stoffen over de Rijksinfrastructuur (weg, spoorweg en water) moeten gebruik maken van het Basisnet, het hiervoor landelijk aangewezen netwerk. De wetgeving over het Basisnet is vastgelegd in een stelsel van wetten en regels die samen de "Wet Basisnet" worden genoemd. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot het Basisnet zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van belang. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone van 25 meter vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

Rotterdams beleid

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

6.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Over de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht, die ten westen van Feijenoord is gelegen (voor een deel binnen het plangebied), vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Omdat de spoorlijn binnen het plangebied van het bestemmingsplan Feijenoord is gelegen en het invloedsgebied voor groepsrisico over het plangebied ligt is zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico in beeld gebracht.

Plaatsgebonden risico

Het plafond van het plaatsgebonden risico (de maximale PR 10^{-6} contour) wordt gemeten vanaf het midden van het spoor en begrenst de gebruiksruimte van het vervoer. Het PR plafond bedraagt volgende de Regeling basisnet maximaal 7 meter gemeten uit het midden van het middelste doorgaande spoor, komt daarmee niet buiten de spoorbaan en levert daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt bepaald door de combinatie van de transportintensiteit van gevaarlijke stoffen over de weg en het aantal aanwezige personen aan weerszijden van de transportroute. Ten behoeve van het bestemmingsplan is de hoogte van het groepsrisico binnen het invloedsgebied berekend. Daarnaast is berekend of de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt voor een verhoging van het groepsrisico zorgt. Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie 0,5 maal de oriënterende waarde. De ontwikkelingen uit dit plan hebben geen invloed op het groepsrisico.

Plasbrandaandachtsgebied

Naast het risicobeleid wordt door middel van een plasbrandaandachtgebied ook rekening gehouden met de effecten van een ongeluk met de meest vervoerde gevaarlijke stoffen. Dat zijn de zeer brandbare vloeistoffen, zoals benzine. Deze stoffen hebben een relatief beperkte effectafstand, waarmee bij bouwplannen op een reële manier rekening gehouden kan worden. Het plasbrandaandachtgebied voor nieuwe bouwwerken bedraagt 30 meter vanaf de rand van het spoor. Aangezien er geen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd binnen een zone van 30 meter naast het spoor heeft het plasbrandaandachtsgebied geen betekenis voor dit plan.

6.7.2 Transport gevaarlijke stoffen over water

Plaatsgebonden risico

Volgens de Regeling Basisnet kent dit deel van de Nieuwe Maas geen 10-6/jr plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico van de maatgevende kilometer vaarweglengte minder dan 1% (<0,01 maal) van de oriëntatiewaarde bedraagt. De ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt hebben geen invloed op het groepsrisico omdat ze buiten de PR 10^{-8} contour van 51 meter vallen.

Oeverbeleid

Indien ontwikkelingen (nieuwe bouwwerken) mogelijk gemaakt worden binnen 40 meter van de oever van de Nieuwe Maas dient rekening te worden gehouden met artikel 2.1.10 van de Provinciale Verordening Ruimte.

De dichtstbijzijnde nieuwe gebouwen komen niet binnen 40 meter van de oever van de Nieuwe Maas. Daarmee wordt aan het provinciale oeverbeleid voldaan.

6.7.3 Leidingen

Langs de zuidelijke punt van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van GasUnie. De leiding ligt net buiten het plangebied, maar de invloedssfeer reikt tot binnen het plangebied. De aardgastransportleiding is een relevante risicobron met betrekking tot externe veiligheid

6.7.3.1 Plaatsgebonden risico

De 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour is berekend op het hart van de leiding. De norm voor het plaatsgebonden risico levert daarom geen beperking op voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

6.7.3.2 Groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico wordt met name bepaald door de afstand van personen tot de risicobron (de aardgastransportleiding) en de (lage) persoonsdichtheid in het gebied aan weerszijde van de risicobron.

Het groepsrisico van de leiding is kleiner dan 0,0001 maal de oriënterende waarde. Er liggen geen ontwikkelingen binnen het invloedsgebied (10^{-8} /jr contour) zodat het groepsrisico niet verandert door het plan.

6.7.3.3 Verantwoording

Volgens het Beleidskader Groepsrisico van de gemeente Rotterdam geldt voor een groepsrisico lager dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde een lichte verantwoording. Aangezien het groepsrisico na planontwikkeling gelijk blijft aan het huidige groepsrisico vindt de gemeente Rotterdam zowel de hoogte van het groepsrisico als het effect van het bestemmingsplan op het groepsrisico verantwoord.

6.7.4 LPG-tankstations

Ter plaatse van Korte Stadionweg 111 is een LPG-tankstation gelegen. Vanwege de aanwezigheid van een opslagtank voor LPG en het vulpunt van deze opslagtank is het tankstation een relevante risicobron voor het bestemmingsplan.

6.7.4.1 Plaatsgebonden risico

De ligging van de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van het vulpunt, het afleverpunt en van de ondergrondse voorraadtank zijn weergegeven in figuur 4.7 van het EV-onderzoek. De informatiebron hiervan is de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl). Binnen deze 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren zijn in de huidige situatie geen kwetsbare objecten, er is dus geen knelpunt. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk binnen deze contouren.

6.7.4.2 Groepsrisico

Uit een berekening met de LPG-tool blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijft. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen het invloedsgebied rondom de tank en het vulpunt. Daarmee verandert het groepsrisico in de plansituatie niet.

6.7.4.3 Verantwoording

Het groepsrisico van het LPG-tankstation is ruim onder de oriëntatiewaarde. De binnen het bestemmingsplan aanwezige personen dragen nauwelijks bij aan de hoogte van het groepsrisico. Daarom beschouwt de gemeente Rotterdam het groepsrisico van het LPG-tankstation voor wat betreft de bijdrage en het effect van het bestemmingsplan Feijenoord als verantwoord.

6.7.5 Inrichtingen

6.7.5.1 Unilever

Binnen het bedrijf van Unilever aan de Nassaukade 3 (figuur 4.9) is een ammoniakinstallatie aanwezig, op deze koelinstallatie is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid (Revi) van toepassing. De installatie bestaat uit meerdere onderdelen waarvan de totale inhoud minder dan 10 ton ammoniak bedraagt.

Plaatsgebonden Risico

In de vergunning (G.s. van Zuid-Holland, Wabo beschikking 22126370-98490335, april 2016) is door het bevoegd gezag geoordeeld dat de PR 10^{-6} contouren van de onderdelen van koelinstallatie binnen de terreingrens van de inrichting vallen en dat er zich geen (geprojecteerde) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze contouren bevinden.

Groepsrisico

In de hiervoor genoemde vergunning wordt geconcludeerd dat de grens van het invloedsgebied niet relevant is en dat er daarom geen groepsrisico is. Dit betekent tevens dat de ontwikkelingen geen invloed hebben op het groepsrisico.

6.7.5.2 Hunter Douglas

Binnen het bedrijf van Hunter Douglas aan de Piekstraat 2 bevindt zich een opslagloods voor verpakte gevaarlijke stoffen (250 ton verf en verfadditieven), deze opslag valt onder de richtlijn PGS-15 en is een categoriale inrichting. Onderstaande informatie is afkomstig van de DCMR Milieudienst Rijnmond.

Plaatsgebonden Risico

De PR 10^{-6} contour van de opslagloods bedraagt volgens het Revi 20 meter en blijft binnen de terreingrens van de inrichting. Er bevinden zich geen (geprojecteerde) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour.

Groepsrisico

Het invloedsgebied bedraagt 90 meter (conform bijlage 2 van het Revi), binnen deze afstand bevinden zich woningen (figuur 4.11). Bij categoriale inrichtingen horen volgens het Revi geen groepsrisicoberekeningen.

Het groepsrisico van Hunter Douglas is in de Wabo beschikking (G.S. van Zuid-Holland, 25 april 2013, kenmerk 21557563/241100) verantwoord door:

- de aanwezigheid in het invloedsgebied is kleiner is dan 300 personen per hectare;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid;
- en de mogelijkheden tot voorbereiding op rampenbestrijding en scenario's voor de hulpverlening.

Binnen het invloedsgebied vinden geen ontwikkelingen plaats, hierdoor verandert het groepsrisico niet.

6.7.6 Conclusie

De eindconclusie luidt dat de normen voor het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied (spoor), het oeverbeleid (Nieuwe Maas) en het effectgebied (LPG tankstation) geen beperking vormen voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

De groepsrisico's van de risicobronnen zijn kleiner dan de oriëntatiewaarde en nemen niet toe door de ontwikkelingen.

Op grond van het Rotterdamse Groepsrisicobeleid geldt een categorie 'middel' verantwoording vanwege het groepsrisico van het spoor. Dit houdt het volgende in. De zelfredzaamheid van de aanwezigen in het plangebied is, gelet op de verblijfsfuncties en de verkeersinfrastructuur, groot. Dit aspect wordt benoemd in het bestemmingplan. Omdat het groepsrisico niet toeneemt geeft het geen beperkingen voor dit bestemmingplan. Hiermee is het groepsrisico volgens het bestuur van Rotterdam verantwoord.

6.8 Natuur

Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming (Wnb) onder meer de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vervangen. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse implementatie van het Europese natuurbeleid zoals vastgelegd in de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en in de verdragen van Bern en Bonn.

De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen; -het behouden en ontwikkelen van natuur, - het behouden en herstellen van de biodiversiteit, -het duurzaam kunnen blijven inzetten van natuur voor ecosysteemdiensten en -het realiseren van samenhangend beleid gericht op het behoud van waardevolle landschappen vanwege hun maatschappelijke functies. De Wet natuurbescherming verwezenlijkt bovenstaande doelen via; actieve natuurbescherming, gebiedsbescherming, soortbescherming en algemene zorgplicht voor natuur.

Actieve natuurbescherming volgt uit de door de EU aan haar lidstaten opgelegde verplichting zorg te dragen voor een goede stand van de natuur. Op provinciaal niveau is dit onderdeel van de Wet natuurbescherming nog niet uitgewerkt.

De Wet natuurbescherming kent geen procedurele vereisten bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming. Het begrip 'aanvaardbaar' betekent dat bij de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt of een ontheffing mogelijk is. Bij vaststelling van het (ontwerp) bestemmingsplan dient deze toetsing aan de Wet natuurbescherming in principe afgerond te zijn. Echter het bestemmingsplan kijkt 10 jaar vooruit, en het is nog niet bekend wanneer de mogelijk gemaakte ontwikkelingen ook daadwerkelijk plaats gaan vinden. Uitgebreid onderzoek naar flora en fauna wordt in dit stadium bij een gebiedsbestemmingsplan daarom geen redelijke inspanning geacht. Wel wordt onderzocht of de nieuw mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren (aanvaardbaarheidstoets).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een bestaande bestemming of bij een veranderende bestemming (bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw of renovatie) dient tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden nog wel flora en faunaonderzoek te worden uitgevoerd naar de specifieke effecten van de betreffende ontwikkeling op potentieel aanwezige beschermde flora en fauna.

6.8.1 Rotterdams beleid

Op 18 maart 2014 is door B&W de Rotterdamse Natuurkaart vastgesteld. Het doel van de Natuurkaart Rotterdam is om de omgevingskwaliteit te verbeteren door meer rekening te houden met de ecologische kansen op ontwikkellocaties. Ingezet wordt op het verbinden van gebieden waar ecologische kwaliteit aanwezig is en deze gebieden ook te verbinden met Natuurnetwerk Nederland. Op deze natuurkaart is te zien dat met name de randen van het bestemmingsplangebied zijn aangemerkt als groenstructuur. De Nieuwe Maas en de Persoonshaven betreffen getijdenwater. De oevers van het bestemmingsplangebied grenzend aan de Nieuw Maas en de Persoonshaven zijn aangemerkt als Parkbos met daarin Groene Wijkdooradering. Overige elementen worden binnen het bestemmingsplangebied niet weergegeven.

6.8.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming is één van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming van natuurwaarden. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige effecten op de natuurdoelstellingen van het gebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies en bestemmingsplannen). Het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Biesbosch, op circa 19 kilometer afstand tot het bestemmingsplangebied. Vanwege de grote afstand tot stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, de zeer beperkte omvang van de nieuwe ontwikkelingen en het feit dat er bij (grotere) plannen in de (directe) omgeving geen stikstofeffecten optreden, valt uit te sluiten dat de ontwikkelingen in het plangebied een negatief effect hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de voormalige ecologische hoofdstructuur van het Rijk en de provincies. Het meest nabij gelegen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de Nieuwe Maas, gelegen binnen het plangebied. Het meest dichtbij gelegen landdeel van het NNN bevindt zich op circa 400 meter ten oosten van het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan voorziet in de huidige vorm geen ontwikkelingen binnen NNN-gebieden en Belangrijke Weidevogelgebieden. Derhalve treedt op voorhand geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden.

6.8.3 Soortbescherming

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

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

Bij de voor het bestemmingsplan uitgevoerde Flora- en Faunatoets is nagegaan door welke beschermde soorten het plangebied wordt gebruikt danwel geschikt is. Hieruit komen de volgende conclusies naar voren:

- In het bestemmingsplangebied zijn potenties voor gebouwbewonende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig, te weten Huismus, Gierzwaluw, Slechtvalk;
- In het bestemmingsplangebied zijn potenties voor boombewonende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten afwezig;
- In het bestemmingsplangebied zijn potenties aanwezig voor de habitatrichtlijnsoorten Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Kleine dwergvleermuis, Laatzvlieger en Tweekleurige vleermuis;
- Het plangebied is geschikt voor nestplaatsen en als functionele leefomgeving voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten en algemene broedvogels.

6.8.4 Ontwikkelingen

Voor de nieuwbouw van Persoonshaven 191 t/m 249 is het ecologisch onderzoek reeds uitgevoerd, zijn mitigerende maatregelen getroffen en de bebouwing is reeds gesloopt. De nieuwbouw wordt conform de verleende vergunning in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

De bebouwing van de ontwikkeling Persoonshaven 85 is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatzvlieger). Geschikte locaties voor vaste rust- en verblijfplaatsen bevinden zich onder andere in de luchtpouw. Negatieve effecten door werkzaamheden zijn op voorhand niet uitgesloten. Door sloop en nieuwbouw kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen worden weggenomen. Een nadere ecologisch toetsing aan de op dat moment vigerende natuurwetgeving is nodig alvorens met de (her-) ontwikkeling kan worden aangevangen.

Voor de nieuwbouw van 4 woonlagen op de hoek van de Zinkerweg en de Nijverheidsweg (Zinkerblok 2) geldt dat de bebouwing potentieel geschikt is voor vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger). Geschikte locaties voor vaste rust- en verblijfplaatsen bevinden zich onder andere in de luchtspouw. Negatieve effecten door werkzaamheden zijn op voorhand niet uitgesloten. Door sloop en nieuwbouw kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen worden weggenomen. Een nadere ecologisch toetsing aan de op dat moment vigerende natuurwetgeving is nodig alvorens met de (her-) ontwikkeling kan worden aangevangen.

Het pand aan de Nijverheidsweg 53 betreft een leegstaand monumentaal pand. De bebouwing is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger), Gierzwaluw en Huismus. Geschikte locaties voor vaste rust- en verblijfplaatsen bevinden zich onder de dakpannen en onder afwijkende boeiboorden. Functioneel leefgebied voor Huismus is rondom de locatie aanwezig in de vorm van blokhagen en gazon.

Negatieve effecten door werkzaamheden zijn op voorhand niet uitgesloten. Door sloop en nieuwbouw kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen, Gierzwaluw en Huismus worden weggenomen. Een nadere ecologisch toetsing aan de op dat moment vigerende natuurwetgeving is nodig alvorens met de (her-) ontwikkeling kan worden aangevangen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die binnen een bestaande bestemming vallen, zoals sloop en nieuwbouw van woningen, renovaties of herinrichting, dient voorafgaand nog flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Bij bestemmingsplanwijzing of een projectbestemmingsplan dient opnieuw getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

Gezien het bovenstaande is de conclusie dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Wet natuurbescherming

Hoofdstuk 7 Handhaving

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

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het “Handhavingsbeleidsplan Toezicht Gebouwen” uit 2009 wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Op het adres Persoonshaven 85 wordt de sloop van een leegstaande school en de bouw van nieuwe woningen in vier lagen mogelijk gemaakt. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Bij verkoop van de gronden aan een initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor de gemeente gedekt zijn. Op andere locaties in het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het oude (thans geldende) bestemmingsplan overgenomen. Dit heeft dus geen financiële gevolgen voor het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Feijenoord is gezien het bovenstaande financieel uitvoerbaar. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

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

9.2 Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan alle relevante overlegpartners en overheidsinstanties. De resultaten van het vooroverleg worden in deze paragraaf samengevat en van beantwoording voorzien.

9.2.1 Evides

Evides geeft aan dat een deel van de watertransportleiding die door het plangebied loopt niet is opgenomen in de verbeelding.

Daarnaast geeft Evides aan dat er in paragraaf 4.5.5 van de toelichting wordt gesproken over een aardgastransportleiding in plaats van een drinkwatertransportleiding.

Reactie gemeente

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast zodat de gehele watertransportleiding is opgenomen. Daarnaast is paragraaf 4.5.5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar aanwijzing van Evides.

9.2.2 Gasunie

Gasunie geeft aan dat in paragraaf 4.4.5 van de toelichting onjuist wordt vermeld dat er een planologisch relevante hogedruk aardgastransportleiding gelegen is binnen het plangebied. Deze leiding is net buiten het plan gelegen. Ook in paragraaf 6.7.3 wordt vermeld dat deze leiding in het plangebied ligt.

Reactie gemeente

De onjuiste vermelding over de aardgastransportleiding is in het ontwerpbestemmingsplan in beide paragrafen aangepast.

9.2.3 ProRail

ProRail verzoekt om het aspect trillinghinder als gevolg van treinverkeer te onderzoeken en af te wegen.

Reactie gemeente

In het Onderzoek Geluid (Bijlage 4) is onderzoek gedaan naar trillingen vanwege het spoor. In het onderzoek staat het volgende:

"De ervaring leert dat trillingen niet onderscheidend zijn bij woningen op een minimale afstand van 25 meter van spoor. Het onderzoeksgebied van trillingen bij de (ondergrondse) spoortracés in Rotterdam beslaat daarom, naast de ruimte boven en onder het spoortracé, het gebied binnen een afstand van 25 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. Buiten dit gebied treden vrijwel nooit voelbare trillingen op. Om schade aan gebouwen en trillinghinder bij personen in gebouwen als gevolg van de passages van de treinen te voorkomen, dient aandacht te worden besteed aan het trillingsniveau bij de gebouwen die boven, onder of binnen 25 meter afstand van het spoor zijn gepland."

De dichtstbijzijnde ontwikkeling (het appartementengebouw dat in plaats van de Dukdalf-school wordt ontwikkeld) ligt op 67 meter van de spoortunnel. Hierom is dit aspect niet verder onderzocht.

9.2.4 Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat ziet o.a. toe op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer, o.a. op de A16/A15/A20. In het concept ontwerpbestemmingsplan Feijenoord wordt niets gezegd over de verkeersaantrekkende werking of verkeersgeneratie van dit plan. Rijkswaterstaat verzoekt de gemeente in het plan aandacht te besteden aan de mogelijke verkeersaantrekkende werking en verkeersgeneratie van dit plan.

Reactie gemeente

Het extra verkeer dat door de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling wordt gegenereerd is meegenomen in de milieuonderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Gezien de beperkte toename van het verkeer en de afstand van het plangebied tot de snelwegen zien wij geen aanleiding om een relatie te leggen tussen het bestemmingsplan en de doorstroming op de snelwegen.

9.2.5 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

1. De VRR kan zich vinden in de toelichting betreffende het 'Oeverbeleid' onder paragraaf 6.7.2 en de toelichting betreffende de inrichtingen 'Unilever' (paragraaf 6.7.5.1) en 'Hunter Douglas' (paragraaf 6.7.5.2) van het bestemmingsplan. Vanwege de gehanteerde veiligheidsafstanden zijn bouwkundige maatregelen bij eventuele verbouwing/herontwikkeling in het plangebied niet noodzakelijk.
2. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". Op de website "www.rijnmondveilig.nl" staat meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Reactie gemeente

1. De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.
2. Dit advies valt niet binnen de context van de Wet ruimtelijke ordening en kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Bijlagen

Bijlage 1 Afbeelding Archeologie

Bijlage 2 Wateradvies

Bijlage 3 Nieuwe geluidsgevoelige objecten bestemmingsplan Feijenoord

Bijlage 4 Onderzoek Geluid

Bijlage 5 Onderzoek Nestgeluid

Bijlage 6 Onderzoek Luchtkwaliteit

Bijlage 7 Onderzoek Externe Veiligheid

Bijlage 8 Onderzoek Flora en Fauna

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Feijenoord met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1114Feijenoord-ON01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

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

1.11 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.12 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond

Het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" dat als Bijlage 1 is gevoegd bij de regels van dit plan of een herziening of wijziging van dit beleidskader.

1.13 Belwinkel

Een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

1.14 Beperkt kwetsbare objecten

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.15 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bouwaanduidingen

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

1.19 Bouwen

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

1.20 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.21 Bouwlaag

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

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

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwverordening

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

1.25 Bouwvlak

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

1.26 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.28 Bijbehorend bouwwerk

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

1.29 Bijgebouw

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

1.30 Bijzondere objecten

- a. bejaardentehuizen en verpleeginrichtingen (zoals ziekenhuizen en sanatoria);
- b. scholen en winkelcentra;
- c. hotels, kantoor- en bedrijfsgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;
- d. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur;
- e. objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich brengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen;
- f. een recreatieterrein:
 1. een terrein voor langdurig verblijf van personen gedurende een gedeelte van een jaar, zoals camping;
 2. een terrein voor kortstondig verblijf van grote groepen personen gedurende een gedeelte van de dag, zoals een speeltuin, een volkstuin, een sportveld of een openluchtzwembad;
- g. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.xx Cultuur

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals bioscopen/filmhuizen, musea, muziekcentra en theaters.

1.31 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk waarvan de bouwhoogte minimaal 1,2 meter bedraagt.

1.32 Detailhandel

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

1.33 Dienstverlening

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

1.34 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.35 Dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.xx Effectgebied externe veiligheid

Het effectgebied van een risicobron geeft aan tot op welke afstand er directe gezondheidseffecten kunnen zijn als er een ernstig ongeval bij een risicobron plaatsvindt.

1.36 Erf

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

1.37 Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016), zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.xx Evenement

3. Een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een feest of muziekvoorstelling, in de buitenruimte van het openbaar toegankelijk gebied met uitzondering van:
- c. kleinschalige evenementen onder de voorwaarden dat:
 1. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 250 personen;
 2. het een evenement is dat plaatsvindt tussen 8.00 en 23.00 uur of op een zon- of feestdag tussen 13.00 uur en 23.00 uur;
 3. het geluidsniveau op een afstand van 10 meter van enige geluidsbron niet meer bedraagt dan 80 dB(A) en 90 dB(C) waarbij de geluidbelasting maximaal 65 dB(A) en 75 dB(C) ter plaatse van de gevel van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten mag zijn;
 4. slechts kleine objecten worden geplaatst met een oppervlakte van maximaal 25 m² per object;
 5. er geen ander evenement in de nabijheid plaatsvindt;
- d. verrichtingen van vermaak die plaatsvinden in de buitenruimte van een openbare inrichting waarbij:
 1. een vergunning krachtens artikel 2:28 APV geldt;
 2. de buitenruimte in het onderliggende bestemmingsplan bestemd of aangeduid is als behorend bij de openbare inrichting;
- e. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en markten die vallen onder de "Beleidsregel Evenementenmarkten: Braderieën, Rommelmarkten en Themamarkten Rotterdam 2018";
- f. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- g. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 (straatartiest) van de APV.

Bij optochten (niet zijnde een betoging als bedoeld in sub d), sportwedstrijden en wandeltochten op openbare wegen en paden worden uitsluitend parcoursafzettingen waaronder start, finish en eventuele locaties langs de weg met podiumopstelling of versterkt muziek of tribunes meegerekend als evenement. Indien de gehele route het parcours is afgezet, telt het ook mee als evenement. Optochten (niet zijnde een betoging als bedoeld in sub d) sportwedstrijden of wandeltochten zonder parcoursafzettingen of tribunes of versterkt geluid worden niet meegerekend als evenement.

1.xx Geluidniveau in dB(A)

LAeq (3 minuten): het equivalent geluidniveau in dB(A), zijnde het energetisch gemiddeld geluidniveau gedurende een beoordelingstijd van 3 minuten, uitgedrukt in dB(A).

1.xx Geluidniveau in dB(C)

LCeq (3 minuten): het equivalent geluidniveau in dB(C), zijnde het energetisch gemiddeld geluidniveau gedurende een beoordelingstijd van 3 minuten, uitgedrukt in dB(C).

1.38 Gevaarlijke stoffen

Stoffen of preparaten die krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten zijn ingedeeld in een categorie als bedoeld in artikel 34, tweede lid van de Wet milieugevaarlijke stoffen, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.39 Gebouw

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

1.40 Geluidsgevoelige objecten

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

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

1.41 Gestapelde woningen

Woningen, gestapeld met woningen (soms ook gestapeld met andere functies, welke dan in de bestemmingsomschrijving vermeld dienen te zijn).

1.42 GGD

Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond.

1.43 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.44 Hoofdgebouw

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

1.45 Hoog-risico biologisch laboratorium

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

1.46 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.47 Hotel

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

1.48 Kap

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

1.49 Kantoren

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

1.50 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.51 Kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 - 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen;
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.52 Laagbouw woningen

Woningen, niet gestapeld met woningen of andere functies. Woonwagens c.q. woonwagendplaatsen worden niet hieronder begrepen.

1.53 Maaiveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.54 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.55 Milieudeskundige

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

1.56 NAP

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

1.57 Nieuw hoog-risico biologisch laboratorium

Nieuwvestiging van een hoog-risico biologisch laboratorium of uitbreiding van een bestaand (hoog-risico biologisch) laboratorium met een hoog-risico biologisch laboratorium.

1.58 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

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

1.59 Openbaar nutsvoorzieningen

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

1.60 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, openbaar water, alsmede ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van de zogenaamde brandpaden voor de achterontsluiting van tuinen voor langzaam verkeer.

1.61 Overige objecten

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

1.62 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.63 Praktijkruimte

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.64 Publieke dienstverlening

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.65 Rijbaan

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

1.66 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.67 Seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.68 Souterrain

Een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruikruimte van een gebouw.

1.69 Straatmeubilair

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

1.70 Tuin

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

1.71 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.72 VRR

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

1.73 Water

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

1.74 Wet geluidhinder

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

1.75 Wet ruimtelijke ordening

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

1.76 Woningwet

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

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de breedte van een gebouw

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

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bebouwingsnormen

De maximum bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven t/m milieucategorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond;
- b. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de Geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- e. woningen, met dien verstande dat wonen op de begane grond aan de Nijverheidstraat 53 niet is toegestaan;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond. Dit geldt voor Oranjeboomstraat 46, 161, 167, 189A, 193A, 193B en 242;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca', tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond. Dit geldt voor Oranjeboomstraat 30, 169, 171-173, 197B, 257, Nijverheidsstraat 53 en in het blok op de hoek Feijenoordkade/Nijverheidstraat tot maximaal 200 m² b.v.o.;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'seksinrichting', tevens voor een seksinrichting. Dit geldt voor Oranjeboomstraat 267;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'garage', tevens voor een garage, uitsluitend op de begane grond. Dit geldt voor Persoonshaven 117-119 en Rose-Spoorstraat 48;
- j. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.;
- b. bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.;
- c. de maximum bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

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

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

4.3.2 Toegestane bedrijven

- a. uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, met uitzondering van autopoetsbedrijven en de handel in/reparatie van auto's;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'garage' is aan de Persoonshaven 117-119 en Rose-Spoorstraat 48 tevens handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijf toegestaan (SBI-code 451, 452, 454, 45204 en 45205).

4.3.3 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 4.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken ten behoeve van toegestane bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.1 en 4.3.2 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.

4.4.2 Afwijken ten behoeve van realiseren woningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.3 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de Geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- d. woningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tevens voor bedrijven t/m milieucategorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond, dit geldt voor Damstraat 53, Oranjeboomstraat 313, Roentgenstraat 42 en Steven Hoogendijkstraat 48;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond, dit geldt voor Oranjeboomstraat 313;
- g. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bebouwingsnormen

- a. kantoren mogen elk niet groter zijn dan 750 m² b.v.o.;
- b. bedrijfskantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het totale b.v.o. van het betreffende bedrijf innemen tot een maximum van 3000 m² b.v.o.;
- c. de maximum bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven;
- d. het maximum bebouwingspercentage is op de verbeelding aangegeven.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

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

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

5.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, met uitzondering van autopoetsbedrijven en de handel in/reparatie van auto's.

5.3.3 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 5.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijken ten behoeve van toegestane bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 ter zake 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.

5.4.2 Afwijken ten behoeve van realiseren woningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.3 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. een speeltuin ter plaatse van het Nassauhavenpark;
- c. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- d. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- e. gelijkvloerse kruisingen van spoorbanen met wegen, ondergrondse spoorbanen, resp. spoorbanen op viaduct ten dienste van het spoorwegverkeer ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - spoor'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

Artikel 7 Maatschappelijk - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven;
- b. het maximum bebouwingspercentage is op de verbeelding aangegeven.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Zorg met wonen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 7.1 geldt dat een combinatie van (gezondheids)zorg met wonen niet is toegestaan.

Artikel 8 Maatschappelijk - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf, die niet vallen onder de Geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven;
- b. het maximum bebouwingspercentage is op de verbeelding aangegeven.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor bouwwerken ten dienste van recreatie, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, ontsluitingswegen- en paden en water.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie' bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer en kleinschalige speeltoestellen.

9.2.2 Bebouwingsnormen

- a. bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 4 meter;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 20.

Artikel 10 Sport - Sport- en speelterrein

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Sport- en speelterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvelden en speelterreinen, met bijbehorende bebouwing en erf.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport - Sport- en speelterrein' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kleedgebouwtjes/bergingen, een clubgebouw/kantine, lichtmasten vlaggenmasten en tribunes.

10.2.2 Bebouwingsnormen

Ter plaatse van de gronden gelegen langs de Rosestraat, op de spoortunnel, zijn de hierna te noemen bouwwerken toegestaan, waarbij geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 3%:

- a. tribunes, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- b. lichtmasten, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behoudens erfafscheidingen, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter;
- c. erfafscheidingen, waarvan de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter.

Artikel 11 Tuin

11.1 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;
- d. bijgebouwen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 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;
- d. bijgebouwen als bedoeld in het eerste lid, onder d.

11.2.2 Bebouwingsnormen

- a. niet meer dan 50% van het oppervlak van de achtertuin mag worden bebouwd;
- b. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 25 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;
- e. een bijgebouw mag niet groter zijn dan 30 m² b.v.o;
- f. een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 3 meter, gemeten vanaf maaiveld;
- g. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- h. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- i. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- j. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- k. erfafscheidingen mogen niet hoger dan 2 meter worden; pergola's niet hoger dan 3 meter.

Artikel 12 Verkeer - Erf

12.1 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.

12.2 Bouwregels

12.2.1 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. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter.

Artikel 13 Verkeer - Spoorverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer, met de bijbehorende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

- a. de in lid 13.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals viaducten, bruggen en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, geluidswerende voorzieningen e.d.

13.2.2 Bebouwingsnormen

Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 10 meter; bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet hoger dan 15 meter.

Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. gelijkvloerse kruisingen van spoorbanen met wegen, ondergrondse spoorbanen, resp. spoorbanen op viaduct ten dienste van het spoorwegverkeer ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - spoor';
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- h. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 14.1 onder g, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 sub a, voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen, tot een maximum hoogte van 1,50 meter. Bij de afweging betrekken burgemeester en wethouders de op dat moment van toepassing zijnde en door hen vastgestelde kwaliteitseisen voor terrassen.

Artikel 15 Verkeer - Wegverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. gelijkvloerse kruisingen van spoorbanen met wegen, ondergrondse spoorbanen, resp. spoorbanen op viaduct ten dienste van het spoorwegverkeer ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - spoor';
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder g., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 16 Water - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen, alsmede voor steigers, pontons e.d.

16.2 Bouwregels

16.2.1 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, gemalen e.d.

Artikel 17 Water - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "brug", tevens een brug.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor "Water - 2" bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, gemalen e.d., met dien verstande dat bruggen uitsluitend toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding "brug".

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca', tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond. Dit geldt voor Nassauhaven 387;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond. Dit geldt voor Damstraat 2, Nassauhaven 321, Oranjeboomstraat 132, Persoonshaven 20, Persoonshaven, Persoonshaven 42 en Persoonshaven 132.
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf', tevens voor bedrijven t/m milieucategorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond. Dit geldt voor Nassauhaven 299-301, Nassauhaven 94, Schietloodstraat 32, Stampioenstraat 11, Steven Hogendijkstraat 1 en Oranjeboomstraat 208;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage', tevens voor een gebouwde parkeergarage. Dit geldt op de hoek van de Zinkerstraat.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding aangegeven;
- b. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter.

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Algemeen

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

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

18.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, met uitzondering van autopoetsbedrijven en de handel in/repairatie van auto's.

18.3.3 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 18.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

18.4 Afwijken van de gebruiksregels

18.4.1 Afwijken ten behoeve van toegestane bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.3 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.

18.4.2 Afwijken ten behoeve van realiseren woningen

Burgemeester en wethouders kunnen - gehoord de milieudeskundige - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.3.3 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 19 Wonen - Berging

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Berging' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. bergingen voor huishoudelijke doeleinden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage', tevens voor een gebouwde parkeergarage.
Dit geldt op de hoek van de Zinkerstraat.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Bebouwingsnormen

De maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 3 meter.

Artikel 20 Wonen - Bijzonder woongebouw

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- b. parkeergarages, al dan niet ondergronds, uitsluitend ten behoeve van de functie genoemd onder a;
- c. erf, behorende bij bovengenoemde functies.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Wonen - Bijzonder woongebouw' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.
- b. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag slechts worden gebouwd met inachtneming van een vrije doorgang, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

20.2.2 Bebouwingsnormen

Een winkelruimte mag niet groter zijn dan 75 m² (verkoop vloeroppervlak) per gebouw.

20.3 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.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

20.4.1 Afwijken ten behoeve van toegestane bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.3 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 21 Leiding - Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse drinkwater transportleiding, inclusief de bijbehorende voorzieningen, alsmede de bijbehorende belemmeringenstroken.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Water', binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

21.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 21.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

21.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³ en niet hoger dan 3 meter

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 21.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water', mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad.

21.3.2 Advies

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

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

21.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

21.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en de betreffende leiding en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

21.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 21.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren daarvan.

21.4.4 Advies

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

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 22.3.1.

22.2.2 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.

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

22.3.1 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 22.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden maaiveld, ongeacht de terreinoppervlakte van de ingreep.

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

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

22.3.3 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.

22.3.4 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.

22.3.5 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 23 Waarde - Archeologie 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 Bouwregels

23.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 23.3.1.

23.2.2 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.

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

23.3.1 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 23.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2,0 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

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

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

23.3.3 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.

23.3.4 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.

23.3.5 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 24 Waarde - Archeologie 3

24.1 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.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

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

24.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

24.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 24.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 3,0 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

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

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

24.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

24.3.4 Vergunning

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

24.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 25 Waarde - Archeologie 4

25.1 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.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

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

25.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

25.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 25.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan.

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

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

25.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

25.3.4 Vergunning

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

25.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

26.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

26.2.1 Verbod

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

26.2.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 26.2.1 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. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

26.2.3 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.

26.2.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 27 Waterstaat - Waterkering

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

27.2 Bouwregels

27.2.1 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.

27.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 27.2.1 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.

27.2.3 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.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 27.2.1 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.

27.3.2 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.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 28 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 29 Algemene bouwregels

29.1 Afdekking van gebouwen

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

29.2 Bouwvlak

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

29.3 Dakkapellen

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

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

29.4 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

29.5 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;
- b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

29.6 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, dient voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie resp. een hoogte van 4,5 meter voor een niet-woonfunctie te worden aangehouden.

29.7 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "Onderdoorgang" moet een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de breedte en hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen, met dien verstande dat ingeval de onderdoorgang tevens voor autoverkeer bestemd is deze niet minder dan 3,5 meter breed resp. 4,2 meter hoog mag zijn.

29.8 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

30.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

30.1.1 geluidsnormering

Voor evenementen geldt dat het equivalente geluidsniveau (gemeten over een tijdsinterval van 3 minuten) veroorzaakt door het ten gehore brengen van muziek en/of het gebruik van geluidsapparatuur ter plaatse van de gevel van Geluidgevoelige objecten niet meer mag bedragen dan het bepaalde onder art. 31.1.2.

30.1.2 externe veiligheid Bevi-inrichtingen

- c. met betrekking tot externe veiligheid in relatie tot Bevi-inrichtingen wordt advies ingewonnen bij de VRR;
- d. In afwijking tot het gestelde in art. 31.1.2 en in aanvulling op het gestelde in art. 31.1.3 en 31.1.4 zijn evenementen slechts toegestaan indien uit het advies van de VRR blijkt dat afdoende afstand tot Bevi-bedrijven in acht wordt genomen en/of voldoende maatregelen zijn getroffen.

30.1.3 begin- en eindtijden van evenementen

- e. Een evenement is toegestaan tussen 08.00 - 23.00 uur en op zon- of feestdagen tussen 13.00 - 23.00 uur
- f. bij evenementen vanwege de viering van oud- en nieuw geldt een eindtijd tot 01.00 uur.

30.1.4 op- en afbouwperiode

- g. De op- en afbouwperiode mag in totaal niet meer dagen bedragen dan hieronder is opgenomen:
 - Voor evenementen vallend onder de Categorie Klein: maximaal 4 dagen
 - Voor evenementen vallend onder de Categorie Middel binnen parken: maximaal 10 dagen
 - Voor evenementen vallend onder de Categorie Middel buiten de parken: maximaal 7 dagen
 - Voor evenementen vallend onder de Categorie Groot binnen parken: maximaal 15 dagen
 - Voor evenementen vallend onder de Categorie Groot buiten de parken: maximaal 7 dagen
- b. De op- en afbouw is uitsluitend toegestaan tussen 7.00 uur en 23.00 uur, en op zondag tussen 12.00 en 23.00 uur tenzij het noodzakelijke geluidsarme activiteiten betreft.

30.1.5 gebruikruimte categorie Groot en Middel

Indien blijkt dat ruimte resteert binnen de categorie Groot of Middel voor wat betreft het aantal evenementen en/of evenementdagen is het toegestaan gebruik te maken van de hogere evenementencategorie onder voorwaarde dat vastgehouden wordt aan de maximale geluidsbelasting en op- en afbouwperiode van de oorspronkelijke categorie.

30.2 Hoog-risico biologische laboratoria

- h. Nieuwe hoog-risico biologische laboratoria zijn op grond van de in Hoofdstuk 2 opgenomen Bestemmingsregels niet toegestaan;
- i. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van het bepaalde in artikel 32.3 bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 Evenementen

31.1.1 bestemmingen

Binnen de bestemmingen Groen, Verkeer-Verblijfsgebied, Verkeer-Wegverkeer, Recreatie, Sport-Sport-en speelterrein, Water-1 en Water-2 zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen.

31.1.2 aantal

De volgende evenementen zijn jaarlijks toegestaan:

Categorie	Maximaal aantal bezoekers gelijktijdig aanwezig	Maximaal aantal evenementen per jaar	Maximaal aantal evenementen-dagen per jaar	Maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevel het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object
Groot	>2500 tm 10000	1	1	75 dB(A), 85 dB(C)
Middel	501 tm 2500	2	4	70 dB(A), 80 dB(C)
Klein	≤500	12	16	65 dB(A), 75 dB(C)

31.1.3 plasbrandaandachtsgebied/vrijwaringszone

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-plasbrandaandachtsgebied' of 'vrijwaringszone' geldt in afwijking van art. 31.1.1 dat evenementen slechts zijn toegestaan indien advies is gevraagd aan de VRR en er op basis van dat advies afdoende maatregelen zijn getroffen om het risico of het effect gedurende het evenement beheersbaar te houden.

31.1.4 Effectgebied externe veiligheid

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-effectgebied externe veiligheid' geldt in aanvulling op art. 31.1.1 dat de organisator van een evenement:

- de aanwezigen dient te informeren over de risico's aangaande externe veiligheid waarbij verwezen dient te worden naar een schuilgelegenheid en/of vluchtroute,
- na advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond kan kiezen voor een maatwerkoplossing op grond waarvan het risico op of het effect van een incident aanvaardbaar wordt geacht.

31.2 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduidingen "geluidzone - industrie" zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
- op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld.

31.3 veiligheidszone - lpg

31.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg", mogen in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen op en gebruik van de betreffende gronden, binnen bedoelde zone geen 'beperkt kwetsbare objecten' en 'kwetsbare objecten' gerealiseerd worden.

31.3.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.2.1 indien uit nader onderzoek is gebleken dat door het nemen van maatregelen of anderszins voldaan kan worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de daarop gebaseerde regelingen terzake van lpg.

31.4 vrijwaringszone - spoor

31.4.1 Bouwregels

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

31.4.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.4.1 voor het bouwen overeenkomstig de in de vrijwaringszone gelegde bestemming(en) voor andere functies, mits het belang van het metro-/sneltram- en treinverkeer niet wordt geschaad.

31.4.3 Advies

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

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

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

32.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

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

32.3 Afwijking nieuw hoog-risico biologisch laboratorium

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.1, teneinde wel een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium toe te staan; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond", als genoemd in Bijlage 1 van de regels.

Artikel 33 Overige regels

33.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Indien dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

34.1.1 *Aanwezige bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

34.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

34.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

34.2 Overgangsrecht gebruik

34.2.1 *Bestaand gebruik*

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

34.2.2 *Strijdig gebruik*

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

34.2.3 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

34.2.4 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

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

Artikel 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Feijenoord'.

Bijlagen

Bijlage 1 Beleidskader hoog risico biologische laboratoria

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 2

Toelichting

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

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2009". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezondeerd terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

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

De aanbevolen indicatieve afstand tussen een bedrijf en woningen:

categorie 1:	afstand tot woningen 0 of 10 meter
categorie 2:	afstand tot woningen 30 meter
categorie 3.1:	afstand tot woningen 50 meter
categorie 3.2:	afstand tot woningen 100 meter
categorie 4.1:	afstand tot woningen 200 meter
categorie 4.2:	afstand tot woningen 300 meter
categorie 5.1:	afstand tot woningen 500 meter
categorie 5.2:	afstand tot woningen 700 meter
categorie 5.3:	afstand tot woningen 1000 meter
categorie 6:	afstand tot woningen 1500 meter

Strategische milieubeoordeling

Wanneer de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om MER-(beoordelings)plichtige bedrijven te vestigen geeft het bestemmingsplan daarmee het kader, zoals bedoeld in de Europese richtlijn (2001/42EG) en zal in dat geval voor het bestemmingsplan een planm.e.r. gevoerd moeten worden. De richtlijn voor de planm.e.r. is bedoeld om milieu-effecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding daarvan in beeld te brengen in een milieurapport (een PlanMER). Voor de zwaardere milieucategorieën is in de meeste gevallen een planm.e.r. nodig.

Door het toestaan van enkele activiteiten uit de oorspronkelijke VNG-lijst categorie 3.2 is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst is voor dit plan geschoond van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn. Daarnaast is van een aantal activiteiten uit de standaard VNG-lijst de hoeveelheid of productiecapaciteit beperkt, deze aanpassing is aangegeven met een "a" in de derde kolom. Het gebruik van een aangepaste lijst voorkomt dat dit plan onbedoeld toch het kader biedt en een planm.e.r. noodzakelijk is om de milieu-effecten in beeld te brengen.

Bijlage 3 Ontwerpbesluit hogere waarden