Dynamoblok - Fase 1

Ontwerpbestemmingsplan

Opgesteld door: KuiperCompagnons

Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

datum: 5 oktober 2022

Vastgesteld d.d.: .....

Toelichting

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 1

1.1 AANLEIDING 1
1.2 GEKOZEN PLANOPZET 1
1.3 LIGGING EN BEGRENZING 1
1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 2

2. BELEIDSKADER 3

2.1 NATIONAAL BELEID 3
2.2 PROVINCIAAL BELEID 5
2.3 GEMEENTELIJK BELEID 8

3. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED 13

3.1 ARCHEOLOGIE 13
3.2 STADSGEZICHTEN EN MONUMENTEN 14

4. PLANBESCHRIJVING 15

4.1 HUIDIGE SITUATIE 15
4.2 PROJECTBESCHRIJVING 15
4.3 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 16

5. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 19

5.1 M.E.R.-BEOORDELING 19
5.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 19
5.3 GELUID 21
5.4 VERKEER EN PARKEREN 22
5.5 LUCHTKWALITEIT 24
5.6 EXTERNE VEILIGHEID 25
5.7 BODEMGESCHIKTHEID 27
5.8 WATER 28
5.9 FLORA EN FAUNA 30
5.10 OVERIGE BELEMMERINGEN 31
5.11 DUURZAAMHEID 32

6. HANDHAVING 34

7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 35

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 36

8.1 PARTICIPATIE 36
8.1 VOORBEREIDINGSFASE 36
8.2 ONTWERPFASE 36

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Ontwikkelvisie Motorstraatgebied 2030, gemeente Rotterdam, juli 2021
Bijlage 2	Massastudie Locatie Korpershoek, Bolton ontwikkeling/Klunder Architecten/Dunavast, 3 oktober 2022
Bijlage 3	Nota van Uitgangspunten CONCEPT, gemeente Rotterdam, september 2022
Bijlage 4	Aanmeldnotitie, KuiperCompagnons, 5 oktober 2022
Bijlage 5	Flora- en faunaonderzoek Rotterdam – Cilinderstraat, ABO milieuconsult, 16 mei 2022
Bijlage 6	Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan 'Dynamoblok – Fase 1', KuiperCompagnons, 5 oktober 2022
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, KuiperCompagnons, 5 oktober 2022
Bijlage 8	Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 17 augustus 2022
Bijlage 9	Plantoets, Archeologie Rotterdam (BOOR), 13 juni 2022
Bijlage 10	Plan van Aanpak Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 17 augustus 2022
Bijlage 11	Historisch bodemonderzoek, ABO Milieuconsult, 19 juni 2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het project Dynamoblok – Fase 1 bevindt zich in Rotterdam-Feijenoord in de wijk Vreewijk. De ontwikkeling is onderdeel van een grotere opgave genaamd Motorstraatgebied. Het Motorstraatgebied ligt centraal in Rotterdam-Zuid nabij winkelcentrum en openbaar vervoersknooppunt Zuidplein, en Rotterdam Ahoy. Het gebied wordt begrensd door de Vaanweg, de Strevelsweg, de Dordtsestraatweg en de Valkeniersweide en huisvest een mix aan bedrijfsruimtegebonden bedrijven, kantoorgebonden bedrijven, onderwijsinstellingen en andere consumentgerichte (maatschappelijke) voorzieningen. Voor het Motorstraatgebied is een ontwikkelvisie opgesteld. Deze ontwikkelvisie is opgenomen als bijlage 1.

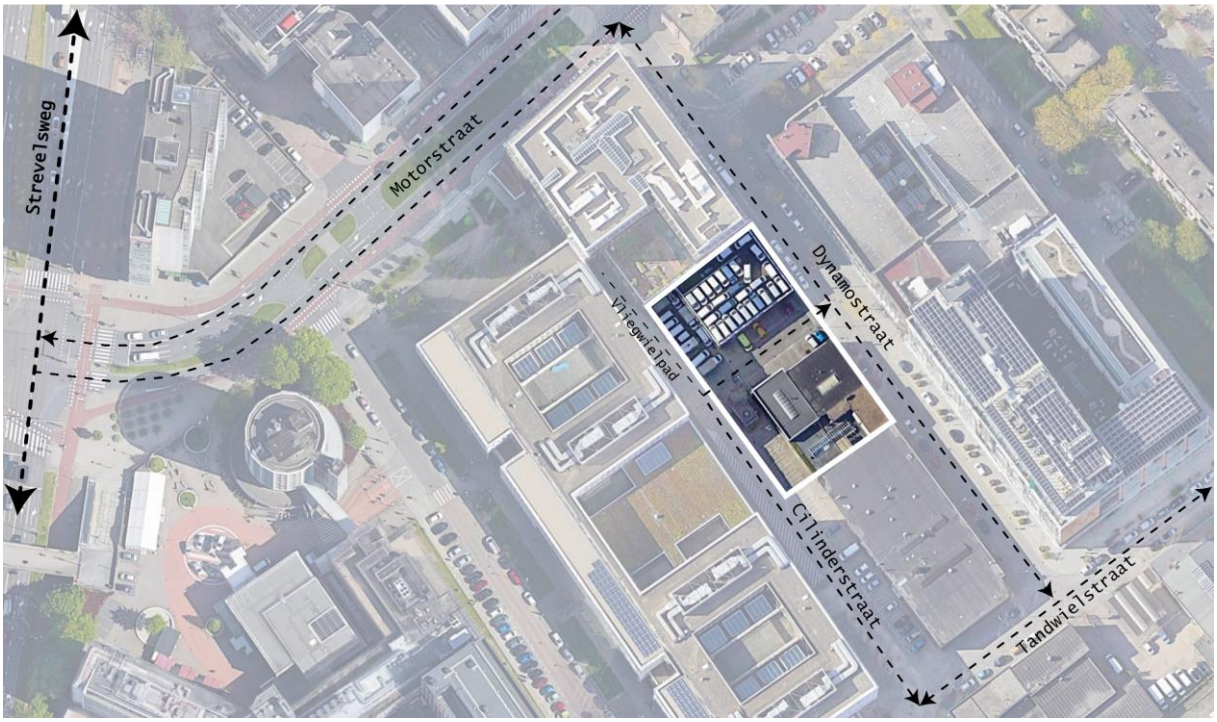
De gemeente Rotterdam heeft voor het Motorstraatgebied een massastudie uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling geeft een invulling hieraan. Op de locatie bevinden zich momenteel bedrijfsbestemmingen en ligt een weg die de Cilinderstraat met de Dynamostraat verbindt. De bestaande gebouwen in het plangebied worden gesloopt, waarna het beoogde appartementengebouw kan worden gerealiseerd. De massastudie voor de Korpershoek is opgenomen als bijlage 2.

1.2 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande herontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

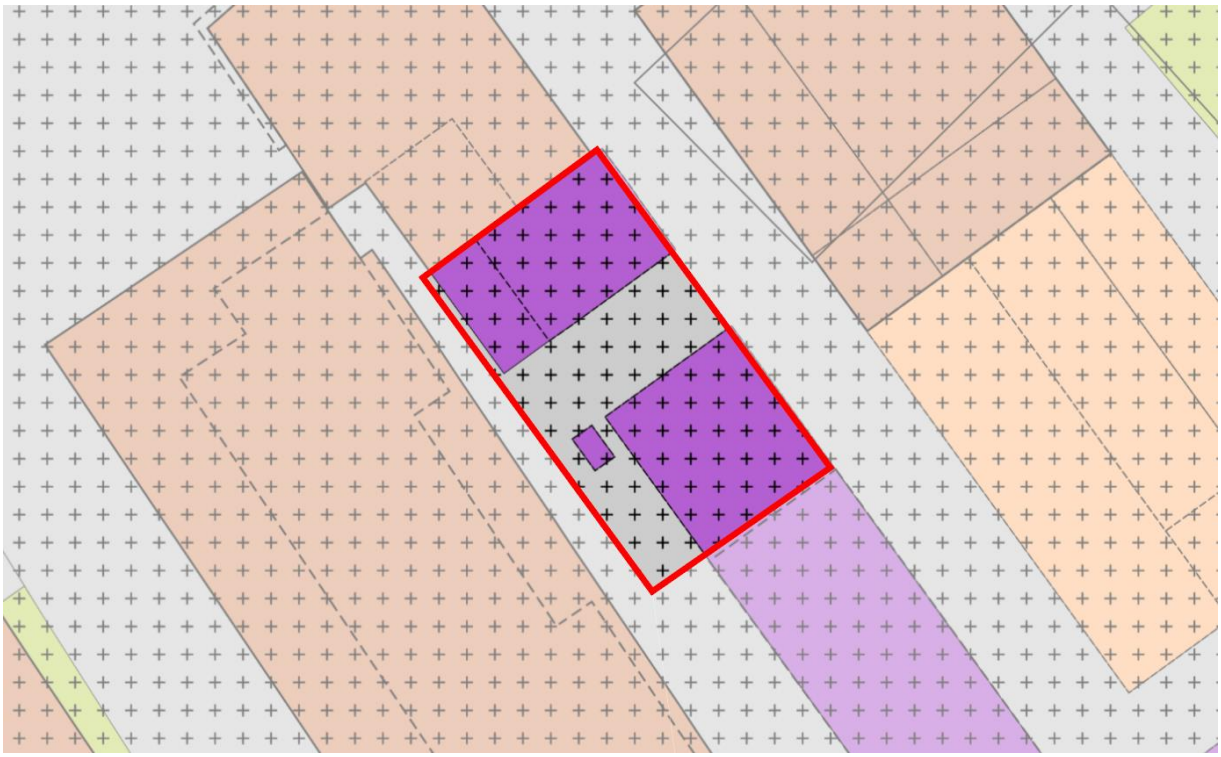
1.3 Ligging en begrenzing



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing van het plangebied.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Motorstraatgebied”, dat op 30 november 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. De verschillende functies in het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Verkeer – Wegverkeer’. Daarnaast heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het bestemmingsplangebied (hierna plangebied) is rood omkaderd.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingplan

2. Beleidskader

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

2.1 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is op 11 september 2020 één rijksvisie op de leefomgeving vastgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

- De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:
- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.
Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de gezonde leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.
De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Voorliggend plangebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI. Wel draagt de beoogde ontwikkeling van een nieuw appartementengebouw, in een binnenstedelijke omgeving in algemene zin bij aan de kwaliteit van leven

in stad en dorp. Daarbij is de inrichting van het gebied integraal vormgegeven en gebaseerd op de bestaande karakteristieken van het gebied. Er worden daarin verschillende functies gecombineerd, waaronder wonen en commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.

Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst in vijf programmalijnen uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. In de beleidsnota schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Het programma Erfgoed en Ruimte wordt met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet in (naar verwachting) 2023.
De komende jaren werkt de Rijksdienst aan drie programmalijnen:

- Water en erfgoed
- Landschap: transformatie van het landelijk gebied
- Transformatie in de stad en in krimpgebieden

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en geconsolideerd op 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.

Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het rijk onder het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’ overgelaten aan de lagere overheden. Wel is er sprake van een ’ladder’ voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de ’SERladder’). Deze is vastgesteld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit 3 treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip actuele regionale behoefte vervangen door behoefte. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Sinds 1 juli 2017 luidt de formulering van de Ladder in genoemd artikel van het Bro:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 128 woningen boven commerciële en/of maatschappelijke functies. Vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling wordt dus aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor een ladderonderbouwing benodigd is.

Het Motorstraatgebied is de laatste tien jaar een gebied in transitie. Dit is te merken aan de herontwikkeling en (door-)verkoop van bedrijfsmatig vastgoed dat kleurt van bedrijfsmatige functies als autogarages naar functies voor onderwijs, dienstverlening, zorg en wonen. Het gebied transformeert hierdoor langzaam van een gemengde werklocatie naar een gemengd woon-werkmilieu.

De gemeente Rotterdam heeft in 2021 een ontwikkelvisie voor het Motorstraatgebied opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 1. De ontwikkelvisie biedt handvatten voor het doorontwikkelen van de reeds in gang gezette transitie van het Motorstraatgebied naar een levendig stukje stad als een hoogwaardige ‘leer-, werk- en

zorgcampus'. Door een hernieuwd perspectief te ontwikkelen kan het Motorstraatgebied, als onderdeel van het stedelijk knooppunt Hart van Zuid, het komend decennium verder worden doorontwikkeld en verstedelijkt.

Hart van Zuid én het Motorstraatgebied zijn in de Strategische Verkenning Verstedelijking (2019) aangemerkt als locaties voor verdere verstedelijking rondom bestaande OV-knooppunten en metrolijnen. Door het bestaande openbaar vervoernetwerk optimaal te benutten kunnen nieuwe stedelijke knooppunten met een mix aan functies, zoals wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte/groen worden toegevoegd.

De huidige woningvoorraad in het Motorstraatgebied kenmerkt zich - net als de rest van Vreewijk - door veel woningen van het sociale huursegment. De doelgroep is overwegend jong (zoals bij Startmotor) of oud (zoals bij Simeon en Anna). De bestaande woningvoorraad van de wijk Vreewijk - waar het Motorstraatgebied in ligt - heeft een sterke disbalans en heeft een tekort aan woningen in het midden- hoger en topsegment.

In de Gebiedsatlas wordt het woningaanbod in het Motorstraatgebied verbreed naar midden- en hogere markt-segmenten en is er plek voor stedelijke gezinnen. Het gebied is hier een stedelijk woonmilieu met een mix aan hoog- en laagbouw dat ruimtelijk en sociaaleconomisch aansluit op zowel Hart van Zuid als Vreewijk. Er is een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen (starters, sociale stijgers, stedelijke gezinnen en senioren) in diverse prijssegmenten. De doorontwikkeling van het Motorstraatgebied, waarbij niet alleen in kwalitatieve zin maar ook in kwantitatieve zin woningen aan de voorraad worden toegevoegd, biedt kansen tot doorstroming voor sociale stijgers en ouderen uit de aangrenzende buurten, zoals de Landbouwbuurt, Tuindorp Vreewijk en Bloemhof. Hiermee kan de balans in de omliggende buurten ook verbeterd worden.

In het kader van de Ontwikkelvisie is met behulp van een globaal teken- en rekenmodel verkend wat het potentieel aantal woningen voor de middellange termijn voor de ontwikkelplots is. Dit zijn circa 700 woningen. De voorgenomen ontwikkeling draagt hier aan bij. Daarnaast wordt ook voorzien in de wens van commerciële en/of maatschappelijke functies in de plint, zoals beschreven in de Ontwikkelvisie van het Motorstraatgebied.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad en het woon- en leefklimaat van zowel Vreewijk als omliggende wijken. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de herontwikkeling van de bestaande bebouwing tussen de Cilinderstraat, de Dynamostraat en het Vliegwielpad. Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied is sprake van een intensivering van de bestaande ruimte. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet benodigd.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

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

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

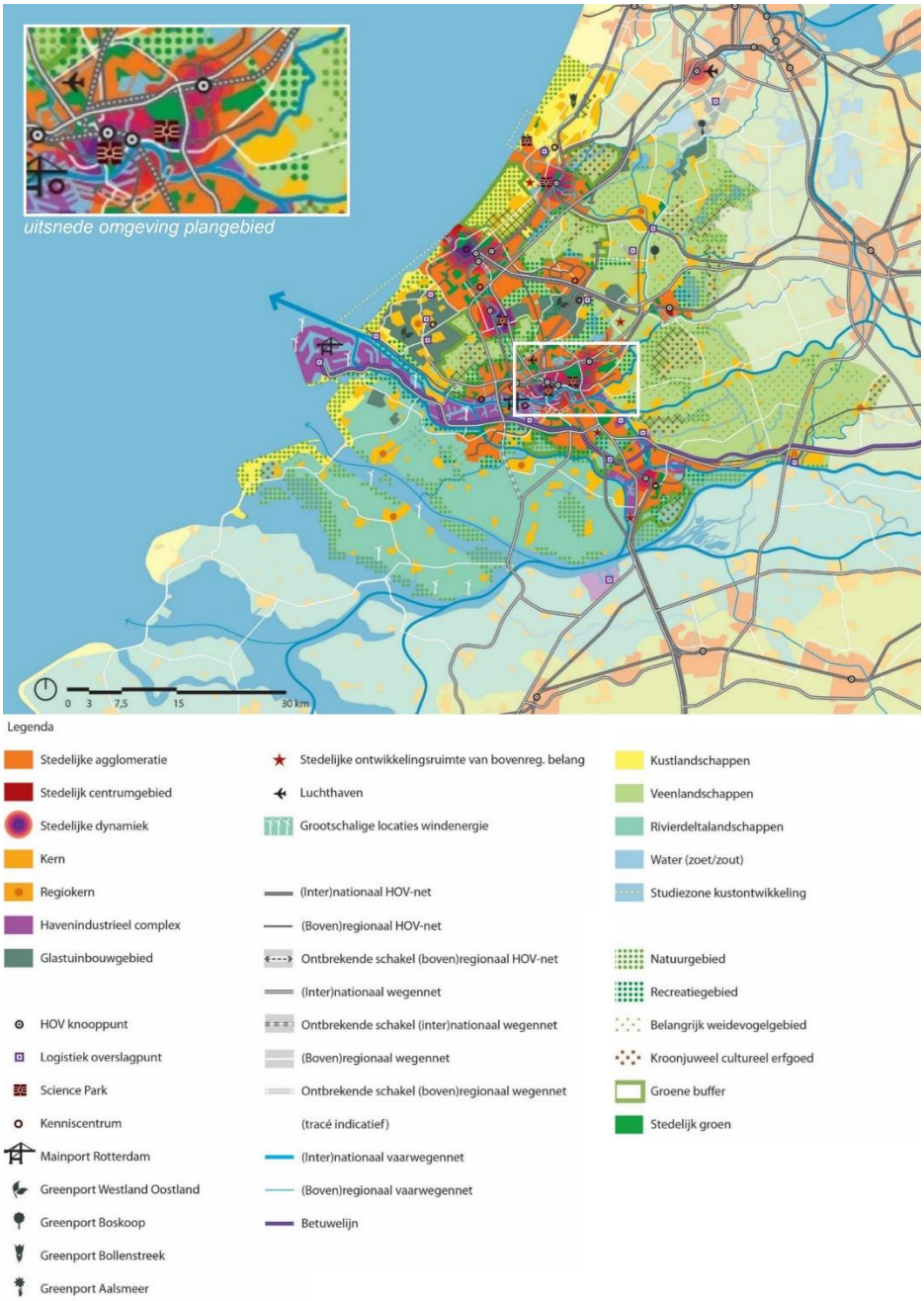
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels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

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing;
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

Ad. 1 Ruimtelijke hoofdstructuur



Ad. 2 Omgevingsbeleid: ambities en sturing

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Ad. 3 Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De Omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Het plangebied is opgenomen in twee van de vier kwaliteitskaarten. In de laag van de ondergrond is plangebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex – Jonge zeeklei. Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. Voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een verslechtering hiervan.

In de laag van de stedelijk occupatie is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogbouw in de omgeving legitiem. Het complex wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Hiermee wordt aangesloten bij de richtpunten.

Tevens ligt het plangebied binnen de laag van stedelijke occupatie binnen de aanduiding 'Historische centra en kernen'. De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. De bestaande bedrijfspanden maken plaats voor een appartementencomplex met commerciële en/of maatschappelijke functies in de plint. Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats die beter bij een stedelijk centrumgebied hoort.

Ad. 4 Beleidskeuzes

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. Hieronder zijn de voor het plangebied relevante opgaven uiteengezet:

- Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie
- Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.
- Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.
- Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan bovengenoemde punten. Zo worden commerciële en/of maatschappelijke functies in de plint gerealiseerd, waardoor een concentratie van voorzieningen ontstaat. Daarnaast is bij het opstellen van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling getoetst aan de relevante milieuaspecten, waardoor de ontwikkeling een bijdrage levert aan een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder. De diverse relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 5 verder uiteengezet en afgewogen. Tot slot wordt binnen bestaand stedelijk gebied voorzien in de vernieuwing van verouderde bedrijven. Het woningaanbod neemt hierdoor toe en daarnaast wordt de aantrekkelijkheid van de leefomgeving en de woningen zelf vergroot.

Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de provinciale opgaven.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie.

Op basis van het programma dient voor bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling een toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking worden gegeven. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 2.1 reeds aandacht besteed. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad en het woon- en leefklimaat van zowel Vreewijk als omliggende wijken. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de herontwikkeling van de bestaande bebouwing. Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied is sprake van een intensivering van de bestaande ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Rotterdam: De Veranderstad

De Omgevingsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2021. Als opvolger van de Stadsvisie en met het oog op de Omgevingswet heeft de gemeente Rotterdam een gemeentebrede omgevingsvisie opgesteld. In 2018 is de 'Verkenning Omgevingsvisie Rotterdam' gepubliceerd, gevolgd door het gespreksdocument 'De Veranderstad' in 2019. Als volgende stap richting de daadwerkelijke omgevingsvisie is de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld, waarna vervolgens de effecten van de keuzes in de omgevingsvisie zijn beoordeeld in het Rotterdamse Omgevingseffectrapport (ROER). Al het bovenstaande heeft, samen met de opbrengsten uit

een uitgebreid participatietraject, geleid tot de omgevingsvisie: 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen'. De definitieve omgevingsvisie is op 2 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Met de omgevingsvisie kiest de gemeente Rotterdam 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 identiteit ondersteunt en versterkt waarbij Rotterdammers betrokken worden in het proces van verandering.

Om vanuit een integraal perspectief richting te geven aan deze 'goede groei' en de toekomst van de fysieke leefomgeving, worden vijf perspectieven gehanteerd. Deze vormen een 'kompas' waarmee koers kan worden bepaald. Daarbij moet in de praktijk worden gezocht naar de juiste balans; de vijf perspectieven kunnen nooit in dezelfde mate worden nagestreefd, maar elke ontwikkeling wordt wel door de vijf brillen bekeken. De perspectieven geven richting aan het handelen van het stadsbestuur en bieden houvast aan mensen, organisaties en bedrijven die iets willen doen in de stad. Ze zijn flexibel genoeg om invulling te geven aan nieuwe ideeën en ontwikkelingen. Ze maken de impact van grote trends, beleid en initiatieven op de fysieke leefomgeving inzichtelijk. En ze maken de ruimtelijke impact van plannen en keuzes vergelijkbaar. De vijf perspectieven zijn:

- Compacte stad: Rotterdam als een compacte, aantrekkelijke stad aan de rivier.
- Inclusieve stad: Rotterdam is een stad waar niemand in de meerderheid is.
- Duurzame stad: Rotterdam groeit uit tot een stad en haven die leiderschap toont in de transitie naar
- duurzame energie circulaire processen en een klimaatneutrale maatschappij.
- Gezonde stad: Rotterdam maakt gezond leven voor alle inwoners in de stad mogelijk.
- Productieve stad: Rotterdam biedt ruimte aan de nieuwe economie.

'Goede groei' betekent ook dat rondom een aantal grote opgaven richtinggevende, soms rigoureuze, keuzes gemaakt worden. In de Rotterdamse omgevingsvisie staan vijf hoofdkeuzes centraal. Dit zijn de belangrijkste keuzes voor de ontwikkeling van de stad in de komende decennia. Voor elke hoofdkeuze fungeren de drie principes van goede groei (samen stadmaken, ontwikkelen vanuit eigen identiteit en groeien op basis van de vijf perspectieven) als leidraad. In de omgevingsvisie worden de volgende hoofdkeuzes gemaakt:

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

Daarnaast is een drietal gebieden nader uitgewerkt, waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en tegelijkertijd kansen liggen om verschillende stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes. Het gaat om de binnenstad, zone Alexander - Zuidplein en Rotterdam Zuid. Voor deze gebieden beschrijft de omgevingsvisie de koers en gebiedskeuzes die gemaakt zijn of moeten worden.

Voor Zuid zijn de lange termijnambities vastgelegd in Zuid werkt!, de afsprakenset waaraan onder meer het Rijk, gemeente en corporaties zich in 2011 verbonden hebben. Die ambities blijven onverminderd van kracht. Het betekent dat tot en met 2030 35.000 woningen moeten worden verbeterd.

Afbeelding 2.1 toont de omgevingsvisiekaart voor het stedelijk gebied van Rotterdam. Hierin zijn de belangrijkste ontwikkelingsrichtingen aangegeven, op basis van de perspectieven en hoofdkeuzes uit de omgevingsvisie.

Afbeelding 2.1: Omgevingsvisiekaart stedelijk gebied (bron: Omgevingsvisie Rotterdam, december 2021). Het plangebied is wit omcirkeld.

Voorliggend plangebied is op de visiekaart aangeduid als locatie voor verdichting binnen de bestaande stad nabij hoogwaardig openbaar vervoer, en als (ontwikkelingslocatie voor een) stedelijk centrum. Met de voorgenomen ontwikkeling van de realisatie van een nieuw woongebouw met in de plint commerciële en/of maatschappelijke functies wordt een stedelijke verdichting gerealiseerd. Door de toevoeging van circa 128 woningen wordt de woonfunctie van het gebied uitgebreid, waarbij in de plint ruimte is voor voorzieningen. De ontwikkeling draagt bij aan de verdere ontwikkeling van het Motorstraatgebied. Zodoende geeft de ontwikkeling in de eerste plaats invulling aan het perspectief van de compacte stad.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020 en Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie Rotterdam 2030

De woonvisie is vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad. Het addendum is in mei 2019 vastgesteld. 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;
- betaalbaarheidproblemen 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.

In mei 2019 is een Addendum op de Woonvisie vastgesteld, 'Thuis in Rotterdam'. De ambities uit de Woonvisie 2030 blijven daarin de leidraad, wel zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd aansluitend bij actuele ontwikkelingen. De belangrijkste actualiteiten op het gebied van groei van de woningvoorraad en aantrekkelijke woonmilieus is de voortgang op de Woonvisie. Besloten is de Woonvisie 2030 op basis van het Coalitieakkoord 'Nieuwe energie voor Rotterdam' aan te passen op de onderdelen voorraadontwikkeling en duurzaamheid in de vorm van een Addendum en een Agenda 2022. Zo zijn in het Addendum aanpassingen doorgevoerd door in te zetten op het versnellen van de woningvoorraadontwikkeling, energiezuinig en milieuvriendelijk wonen bevorderen, en zijn er nieuwe en aangescherpte korte termijnacties in een Agenda 2022 opgenomen. In het Addendum op de woonvisie 'Thuis in Rotterdam' zijn de aangepaste acties uit de Agenda 2022 opgenomen. Om de ambities voor de korte termijn te concretiseren, heeft de gemeente in relatie tot de geformuleerde ambities en doelstelling een agenda geformuleerd voor de komende vijf jaar. De nieuwe acties vloeien voort uit de situatie op de woningmarkt, een nieuw college, nieuwe instrumentontwikkeling, landelijke ontwikkelingen in wet- en regelgeving en acties naar aanleiding van de behandeling van de Begroting 2019.

Het nieuwbouwprogramma aan zelfstandige woningen zal tot 2030 een stuk groter moeten zijn dan 30.000 woningen. Uitgaande van een vervangingsopgave van 10.900 zelfstandige woningen tot en met 2030, zorgt de gemeente er voor dat er in 2030 in totaal 42.000 woningen zijn bijgekomen als gevolg van nieuwbouw.

Met de voorgenomen ontwikkeling van circa 128 appartementen wordt invulling gegeven aan de doelstelling uit (het Addendum op) de Woonvisie om gericht nieuwe woningen toe te voegen. De nieuwbouw zal aansluiten op het Motorstraatgebied waardoor een aantrekkelijk nieuw woonmilieu gerealiseerd wordt.

Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 – 2030+ (februari 2017) en Rotterdamse Mobiliteit Aanpak (februari 2020)

Het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 – 2030+ geeft richting aan de wijze waarop de Rotterdamse mobiliteit zich op de lange termijn ontwikkelt (2030+) en welke keuzen de gemeente maakt. Vanuit de Rotterdamse Mobiliteitsagenda zijn er een drietal vertrekpunten voor het Stedelijk Verkeersplan:

- 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.

Rotterdam ontwikkelt zich en groeit. De Rotterdamse MobiliteitsAanpak (RMA) is een aanpak om te werken aan een betere bereikbaarheid van de groeiende stad. De RMA is een uitwerking van bestaand beleid voor mobiliteit zoals geformuleerd in het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam (SVPR) en de OV-visie 2040. Daarnaast geeft de RMA invulling aan diverse kernopgaven van de Rotterdamse Omgevingsvisie.

In dit plan is ruim voorzien in fietsenbergingen. Daarnaast worden de woningen nabij ov-knooppunt Zuidplein gerealiseerd, waardoor het gebruik van het openbaar vervoer gestimuleerd wordt.

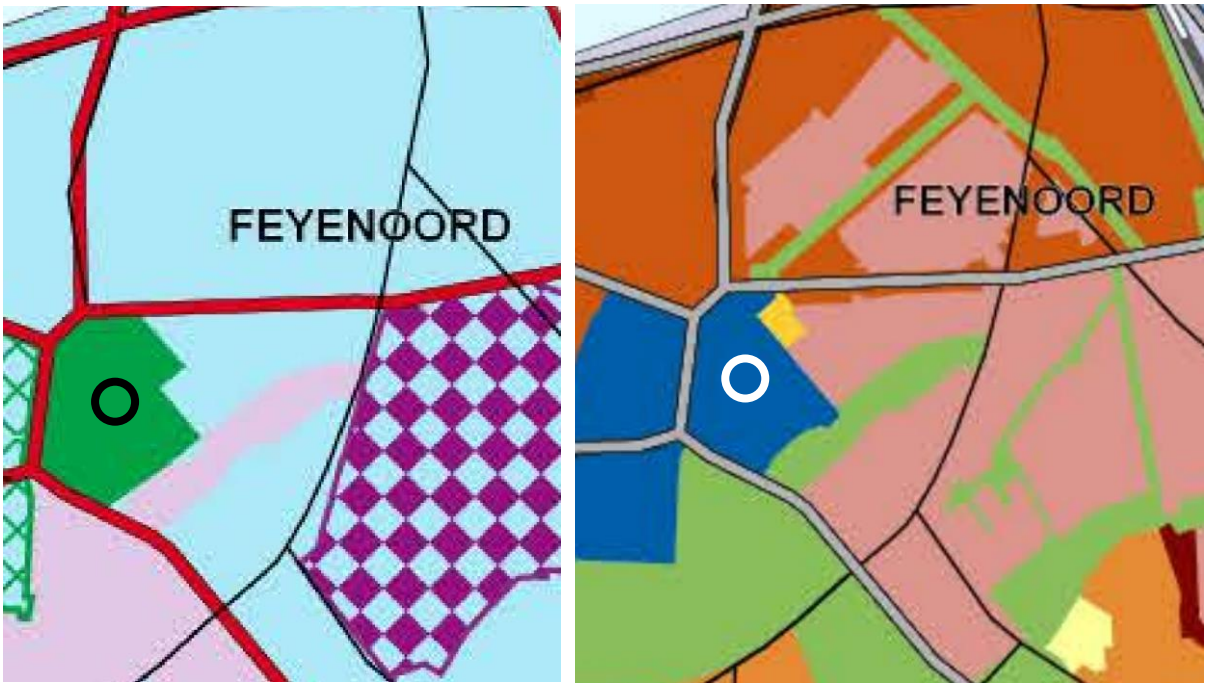
Welstandsnota Rotterdam

Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Op de kaart Welstandsniveaus behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregime van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder. De als bijzonder aangemerkte gebieden en structuren zijn van bijzonder belang voor

de stad Rotterdam. Deze gebieden worden in de Welstandsnota apart beschreven en er is een uitgebreider welstandsbeleid op van toepassing. Dan zijn er de gebieden waar geen welstandstoets zal plaatsvinden: de welstandvrije gebieden. Voor de overige gebieden geldt het welstandsniveau regulier.

Naast de welstandskaart met de verschillende niveaus, zijn in een afzonderlijke kaart de verschillende gebiedstypen aangegeven. Elk gebiedstype heeft eigen karakteristieken en kenmerken. Hierdoor zijn er per gebiedstype verschillende welstandsregels (aanvullende gebiedscriteria) van toepassing.

Uit afbeelding 2.2 valt op te maken dat het plangebied binnen het welstandsniveau 'ontwikkeling' valt (groen). In de gebiedstypenkaart is het plangebied aangeduid als 'stedelijke knooppunten'. Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende bouwplan bij de aanvraag van de omgevingsvergunning getoetst aan de welstandscriteria voor het gebiedstype 'stedelijke knooppunten'.



Afbeelding 2.2: Uitsneden welstandskaart 'welstandniveaus' (links; het plangebied is zwart omcirkeld) en welstandskaart 'gebiedstypen' (rechts; het plangebied is wit omcirkeld).

Argumentatie en conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De gemeente Rotterdam heeft in 2021 een ontwikkelvisie voor het Motorstraatgebied opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de ambities genoemd in deze ontwikkelvisie. De woningen dragen bij aan de wens om in dit gebied 700 woningen te realiseren. Tevens dragen de voorzieningen in de plint bij aan het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu.

3. Beschrijving van het plangebied

3.1 Archeologie

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 bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan 'Motorstraatgebied' is aan de percelen de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. In de bijbehorende bestemmingsregeling is bepaald dat voor een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport van een archeologisch deskundige moet worden overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Ook wordt een vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden pas verleend nadat een dergelijk rapport is overlegd. Dit geldt voor bouwwerken c.q. werkzaamheden die dieper reiken dan 1,5 m beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m^2 beslaan.

De grondroerende werkzaamheden bestaan uit de bouw van een (vooral) appartementencomplex op de locatie Korpershoek tussen de Cilinderstraat en de Dynamostraat in Rotterdam. De footprint van het complex bedraagt zo'n 1500 m^2. Onder het appartementencomplex komt een kelder met parkeervoorzieningen met een oppervlakte van zo'n 500 m^2. De vloer van de kelder wordt op een diepte van zo'n 3,6 m – maaiveld geconstrueerd. Onder de huidige bebouwing is geen ondergrondse parkeergarage aanwezig.

Vestigia heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied, zie bijlage 8. Tevens is advies ingewonnen bij Archeologie Rotterdam (BOOR). De beoordeling is opgenomen als bijlage 9. Het bovenstaande maakt duidelijk dat de verstoringsmarges van oppervlakte en diepte van het bestemmingsplan bij de nieuwbouw worden overschreden. De bouwwerkzaamheden vormen daarmee een bedreiging voor eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden. Archeologie Rotterdam acht een archeologisch vooronderzoek op de locatie Korpershoek noodzakelijk. Het archeologisch vooronderzoek wordt na de sloop van de bestaande bebouwingen uitgevoerd. Wel is voorafgaand aan het vooronderzoek een Plan van aanpak opgesteld, zie bijlage 10.

Conclusie

Na de sloop van de bestaande bebouwing wordt een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek, zullen (wanneer benodigd) de juiste maatregelen toegepast worden. Bij 'toevalsvondsten' tijdens de werkzaamheden dient op basis van de Erfgoedwet het BOOR (Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam) geïnformeerd te worden.

3.2 Stadsgezichten en Monumenten

Beleidskader

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 Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast krijgen rijks beschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden 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 Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als van binnen. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beschermde stadsgezichten (BS)
Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden van voor 1945. Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden
Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam twee wederopbouwaandachtsgebieden van nationaal belang. Verder heeft de gemeente in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen wettelijke bescherming.

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.

Onderzoek

Binnen het bestemmingsplangebied is geen beschermd stadsgezicht gelegen. Tevens zijn binnen het bestemmingsplangebied geen monumenten en/of beeldbepalende objecten gelegen.

4. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

4.1 Huidige situatie

Het voorliggende plangebied is gelegen aan de Cilinderstraat en de Dynamostraat, die onderdeel uitmaakt van het Motorstraatgebied. De locatie is kadastraal bekend als: Gemeente Charlois, sectie I, nummers 453, 560, 773 en 1541 (ged.).

Binnen het plangebied bevinden zich op dit momenteel bedrijfsbestemmingen. Het betreft een garagebedrijf en een autoverhuurbedrijf inclusief trafo.

Afbeelding 4.1: Steetview foto van het plangebied (bron: Google)

4.2 Projectbeschrijving

De huidige bedrijven worden gesloopt. Hiervoor komt een appartementengebouw in de plaats met in de plint circa 430 m^2 commerciële en/of maatschappelijke functies. Vanaf de tweede verdieping zijn circa 128 appartementen voorzien. De appartementen worden circa 40 m^2 tot circa 65 m^2 groot. Parkeren vindt plaats in de parkeerkelder, op de begane grond en op de eerste verdieping. Op de begane grond en op de eerste verdieping is verder ruimte voorzien voor een fietsenstalling.

Een deel van het nieuwe gebouw krijgt 8 verdiepingen met een bouwhoogte van circa 24 meter. Het andere deel zal bestaan uit 10 verdiepingen met een bouwhoogte van circa 30 meter. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de massastudie opgenomen waarbij alle verdiepingen zichtbaar zijn.

Voor de huidige weg in het plangebied (Dynamoblok – Fase 1) wordt een onderdoorgang door het nieuwe gebouw gerealiseerd.

Voor voorliggend plan is een (concept) Nota van Uitgangspunten opgesteld. In de Nota van Uitgangspunten staan belangrijke zaken om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. In het document staan de uitgangspunten omschreven waaraan bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers moeten voldoen. Het document wordt gebruikt als toetsingskader, bijvoorbeeld wanneer een ontwikkeling niet in het bestemmingsplan past en/of om gemeentelijke ambities, bijvoorbeeld programma en beeldkwaliteit te borgen wanneer de gemeente aan gronduitgifte doet.

Tenslotte zorgt het opstellen van uitgangspunten ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen (Stedenbouw, Wonen, Planologie, Landschap, Duurzaamheid, Mobiliteit) is afgestemd. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen. De Nota van Uitgangspunten is opgenomen als bijlage 3. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

Afbeelding 4.2: massastudie van de negen verdiepingen

4.3 Juridische planbeschrijving

4.3.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

4.3.2 De opzet van de planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

De regels zijn in overeenstemming met de gemeentelijke standaard. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die worden gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het

artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Onder de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden bestemd zijn. Voor sommige functies is een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding.
In de bouwregels zijn de bebouwingsmogelijkheden bepaald. Voor de bebouwing zijn bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. De bebouwing dient in principe binnen het bouwvlak gesitueerd te zijn.

Hieronder wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Gemengd
Binnen de bestemming "Gemengd" zijn woningen op de eerste en hoger gelegen verdiepingen toegestaan. Daarnaast zijn bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 en dienstverlening op de begane grond mogelijk. Voor de onderdoorgang is een aanduiding "specifieke bouwaanduiding – onderdoorgang" opgenomen. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen ook mogelijk.

Verkeer – Wegverkeer
De hoofdwegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" gekregen. Binnen de bestemming "Verkeer – Wegverkeer" worden onder andere voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen toegestaan.

Algemene regels
In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Overige regels
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - akoestiek' moet een geluidafschermende voorziening opgericht worden en in stand worden gehouden waarvan de hoogte van de geluidafschermende voorziening minimaal de hoogte bedraagt van de nieuwe aangrenzende bebouwing. Met een akoestisch onderzoek kan afgeweken worden van de situering, hoogte en/of afmetingen. Wanneer de bedrijfsvoering aan de Dynamostraat 27 is beëindigd en geen nieuwe bedrijfsvoering mogelijk wordt gemaakt, is een geluidafschermende voorziening niet meer verplicht.

Anti-dubbeltelregel
In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels
In dit artikel is een aantal algemene regels opgenomen met betrekking tot het bouwen. Zo staan in artikel 7.1 regels met betrekking tot parkeren (zoals de parkeernorm) en bevat artikel 7.2 een bepaling omtrent de afdekking van gebouwen.

Algemene afwijkingsregels
Dit artikel is een aanvulling op de specifieke afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat met een 'reguliere omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan' kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van bouwwerken voor het openbaar nut in het openbare gebied.

Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4.3.3 Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

5. Toetsing aan omgevingsaspecten

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

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 natuur en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid 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. Duurzame ontwikkeling is daarin een cruciale factor. Gestreefd wordt naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Het voorkómen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen om plaats te maken voor nieuwbouw. In de plint worden commerciële en/of maatschappelijke functies voorzien. Op de bovenliggende verdiepingen zijn appartementen voorzien. De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). Hoewel de verschillende drempelwaardes (kolom 2) niet worden overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Dit kan niet meer uitsluitend in de vorm van een paragraaf in de toelichting. Er is een ‘aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling’ benodigd. Deze wordt opgenomen als bijlage 4. Er dient hierover door de gemeente een apart besluit genomen te worden.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar haar eigen situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

- ‘rustige woonwijk’; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2;
- ‘gemengde wijk’; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3;
- ‘industriegebied I’; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 4;
- ‘industriegebied II’; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 5;
- ‘industriegebied III’; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijfsactiviteiten en wonen, zijn er ook gebieden waarin géén dan wel nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met ‘gemengde wijk’. Dit houdt in dat ook hier activiteiten toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Onderzoek

Het Motorstraatgebied is een gebied waar diverse verspreid liggende functies voorkomen en kan daarom volgens de verdeling binnen de gemeente Rotterdam aangemerkt worden als gebiedstype ‘gemengde wijk’. Op basis van de VNG-brochure is dit gelijk te stellen aan een ‘gemengd gebied’; een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat gelegen is nabij hoofdinfrastructuur. Het projectgebied is gelegen in een gebied met verscheidene functies, waaronder detailhandel, kantoren, bedrijvigheid, een ziekenhuis en wonen. Daarnaast is de Strevelsweg aan te merken als een wijkontsluitingsweg en is het winkelcentrum Zuidplein nabij het plangebied gelegen. Hier rijden zowel bussen als een metro. Kenmerkend voor het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Gelet op de aanwezige functies en infrastructuur is ter plaatse van het voorliggende plangebied sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand terug kan worden gebracht met één afstandsstap. De richtafstand kan niet voor veiligheid met één stap terug kan worden gebracht.

Op de begane grond is sprake van bedrijvigheid tot en met categorie 2. Een hogere milieucategorie is met een omgevingsvergunning mogelijk, mits de bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is aan categorie 1 of 2. Deze functies zijn in het plangebied toelaatbaar naast (of in dit geval onder) woningen. In bijlage 1 van de regels is een lijst van de tegenstaande bedrijfsactiviteiten opgenomen. In het plangebied zijn verder geen bedrijven aanwezig met een hogere milieu-categorie dan 2. Ter plaatse van de woningen zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de parkeerkelder, in de plint en op de eerste verdieping worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Het inpandig parkeren is echter onderdeel van het nieuwe gebouw, waardoor dit geen belemmering geeft.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er in de omgeving van de locatie verschillende bestemmingen aanwezig zijn waarbinnen vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.

Maatschappelijke bestemmingen

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie bevindt zich de bestemming ‘Maatschappelijk – 3’. Hier is de revalidatielocatie Laurens Intermezzo Zuid gevestigd. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, parkeervoorzieningen, en horeca (uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping en voor zover ondergeschikt aan de functie gezondheidszorg met maximaal 700 m² bvo). Op grond van de VNG-richtafstandenlijst en het vigerende bestemmingsplan gaat het hier om activiteiten van ten hoogste milieucategorie 2. Hiervoor geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 m. Omdat de maatschappelijke bestemming direct grenst aan het voorliggende perceel (de huidige bedrijfsbestemming), wordt feitelijk niet aan deze richtafstand voldaan. Echter is in dit gebouw en in de omgeving spraken van gemengde doeleinden waar bestaande woonfuncties gelegen zijn. Tevens is in dit gebouw zorg met verblijf mogelijk. In de bestaande situatie zijn dus ook al gevoelige functies gelegen. Deze ondervinden geen hinder van de overige functies in het gebouw. Gezien bovenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten noordoosten en westen van de locatie ligt eveneens een maatschappelijke bestemming, 'Maatschappelijk – 1'. De noordoostelijke bestemming bevindt zich op ruim 16 m van de voorliggende percelen, waardoor aan de richtafstand voor milieucategorie 2 wordt voldaan. Aan de westkant is middels een aanduiding tevens een parkeergarage toegestaan. Aan de VNG-richtafstand van 10 m wordt, op de perceelsgrens, net niet voldaan. Echter zijn op kortere afstand binnen de bestemming 'Maatschappelijk – 3' al gevoelige functies aanwezig zijn. Tevens bevindt de inrit zich verder naar het zuiden. Bovendien wordt in de lijst van bedrijfsactiviteiten bij het vigerende bestemmingsplan pas bij een parkeergarage groter dan 100 ha of 200.000 m^2 bvo uitgegaan van categorie 2-bedrijvigheid. Gezien bovenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gemengde bestemming (zuidoostkant)
Ten zuidoosten van de locatie ligt de bestemming 'Gemengd – 4'. Hier is bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan; aan de bijbehorende richtafstand van 10 m in gemengd gebied wordt voldaan.

Bedrijfsbestemming (zuidkant)
Ten zuiden van de locatie, direct grenzend aan het zuidelijke perceel bevindt zich de bestemming 'Bedrijf'. Op deze gronden zijn bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 toegestaan, en middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' tevens een feestzaal. Een feestzaal komt niet in de VNG-lijst voor, maar kan qua milieuhinder gelijkgesteld worden met 'discotheken, muziekcafés' (categorie 2). Aangezien de percelen direct aan elkaar grenzen wordt niet aan de richtafstand van 10 m voldaan. Echter zal dit perceel in de toekomst verworven worden met oog op woningbouwontwikkeling. In de toekomst zal deze bedrijfsbestemming dus verdwijnen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt geregeld dat een akoestisch scherm gerealiseerd moet worden indien de woningen in gebruik worden genomen, zonder dat de bedrijfsvoering op dit perceel is geëindigd. Zodoende wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Nutsvoorziening (westkant)
Tot slot bevindt zich op korte afstand naast het zuidelijke perceel de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. De nutsvoorziening wordt in de beoogde nieuwbouw geïntegreerd. Dit is vanuit milieuzonering maar ook stedenbouwkundig oogpunt wenselijk.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.3 Geluid

Beleidskader

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Onderzoek

Wegverkeerslawaai
De ontwikkellocatie bevindt zich in de onderzoekszone van enkele wegen zoals bedoeld in de Wgh. Op grond van de Wgh zullen in een akoestisch onderzoek de geluidsbelastingen ten gevolge van deze wegen moeten worden bepaald. Daarbij zal moeten worden getoetst aan de grenswaarden voor wegverkeerslawaai zoals vastgelegd in de Wgh en het hogere waarde beleid van de gemeente. Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 7. Hieronder zijn de conclusies beschreven.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op geen van de 50 km-wegen een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat een de Wgh niet leidt tot belemmeringen en dat een hogere waarde procedure niet noodzakelijk is.

Het verkeer op de 30 km/uur wegen direct rond het plan veroorzaakt een geluidbelasting die 1 dB hoger is dan voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gezien de geringe overschrijding en omdat deze overschrijding een zeer klein deel van de noordoostgevel betreft leidt het verkeer op de 30 km-wegen ook niet tot akoestische belemmeringen.

Railverkeerslawaai en industrielawaai
De ontwikkellocatie is niet gelegen in de onderzoekszone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Daardoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai niet aan de orde. De gezoneerde industrieterreinen 'Waal- en Eemhaven' en 'Maas- en Rijnhaven' liggen in de buurt, maar de bijbehorende zonering reikt niet tot de ontwikkellocatie.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.4 Verkeer en parkeren

Verkeer
Met de voorgenomen ontwikkeling van het Dynamoblok zal de bestaande verkeersstructuur niet wijzigen. Voor de Cilinderstraat wordt een openbaar toegankelijke onderdoorgang gecreëerd tussen Dynamostraat en Cilinderstraat/Vliegwielpad, zodat deze bereikbaar blijven. De verbinding is van belang, aangezien in de Ontwikkelvisie Motorstraatgebied wordt beoogd de Tandwielstraat autoluw te maken en de verbinding met de Cilinderstraat af te sluiten.

De parkeerplaatsen in de plint en op de eerste verdieping worden in de toekomstige situatie ontsloten via de Dynamostraat. De parkeerkelder wordt ontsloten via de onderdoorgang in de Cilinderstraat.

Parkeren
Het parkeren voor auto en fiets moet voldoen aan de eisen beschreven in het document Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets 2022, vastgesteld in 2021 door de gemeente Rotterdam. Al het parkeren voor de woningen dient op eigen terrein en uit het zicht vanaf de openbare ruimte gesitueerd te worden. Er dient ook rekening gehouden te worden dat er parkeergelegenheid is voor de bezoekers van de commerciële en/of maatschappelijke functies.

Voor het autoparkeren zijn in Rotterdam drie zones (A, B en C) aangewezen. Het plangebied ligt in zone B.

In onderstaande tabellen zijn aan de hand van de gemeentelijke auto- en fietsparkeernormen per functie berekend hoeveel auto- en fietsparkeerplaatsen initieel benodigd zijn voor het beoogde programma.

Functie	Auto parkeernormen gemeente Rotterdam	Aantal	Parkeerbehoefte
Commerciële voorzieningen	2 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. (parkeerzone B)	430 m² b.v.o.	8,6 parkeerplaatsen
appartementen (tot 65 m²)	0,5 parkeerplaatsen per woning	128	64 parkeerplaatsen
Bezoekers	0,1 parkeerplaatsen per woning	128	12,8 parkeerplaatsen
Totaal			**85,4 parkeerplaatsen**

Tabel 5.1: Parkeerbalans auto's

Functie	Fiets parkeernormen gemeente Rotterdam	Aantal	Parkeerbehoefte
Commerciële voorzieningen	5 fietsparkeerplaatsen per 100 m2 b.v.o. (met een minimum van 5)	430 m² b.v.o.	22 fietsparkeerplaatsen
appartementen (tot 65 m²)	2 fietsparkeerplaatsen per woning	128	256 fietsparkeerplaatsen
Totaal			**278 fietsparkeerplaatsen**

Tabel 5.2: Parkeerbalans fietsen

Op het aantal benodigde autoparkeerplaatsen wordt binnen het gemeentelijke parkeerbeleid korting gegeven bij de nabijheid van een OV-halte.

- Er is sprake van een tramhalte en van een metrostation (Zuidplein) op minder dan 800 m afstand (hemelsbreed gezien). Binnen zone B geldt daarvoor een korting van 20% op het aantal parkeerplaatsen voor woningen.

Daarnaast is extra korting mogelijk binnen betaald parkeergebieden:

- Indien een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein, kan de autoparkeereis met ten hoogste 10% worden verlaagd in de verhouding twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor lang parkeren.
- Indien bij een woningontwikkeling in betaald parkeergebied voor ten minste 10 jaar, commercieel aangeboden deelauto's beschikbaar worden gesteld op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen in de bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening, kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% verlaagd worden in de verhouding één deelautoparkeerplaats in plaats van vijf gewone autoparkeerplaatsen
- Indien bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers van MaaS, voor ten minste 10 jaar beschikbaar wordt gesteld, kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% worden verlaagd.

De kortingen mogen bij elkaar worden opgeteld.

De OV-nabijheid levert een korting op van 15 parkeerplaatsen voor 128 woningen en 2 parkeerplaatsen voor 430 m² bvo commercieel/maatschappelijk programma.
Bij aanleg van extra fietsparkeerplaatsen kan de maximale korting van 8,5 autoparkeerplaatsen verkregen worden.
Bij inzet van drie deelauto's voor bewoners kan de maximale korting van 17 parkeerplaatsen verkregen worden.
Bij inzet van Mobility as a Service kan nog een korting van 17 parkeerplaatsen verkregen worden.

Het parkeren dient in principe op eigen terrein te worden opgelost. Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de commerciële en/of maatschappelijke functies en appartementen is gekozen voor een parkeervoorziening in de plint voor auto's. De parkeervoorziening in de plint wordt achter de commerciële functies op de begane grond (of eventueel split-level) en de eerste verdieping gesitueerd.

De totale behoefte aan autoparkeerplaatsen zonder korting bedraagt 85,4. Met een reductie van 39,5 parkeerplaatsen (toepassing van OV-korting, extra fietsparkeerplaatsen-korting en deelauto-korting) is de nieuwe parkeerbehoefte 45,9 parkeerplaatsen. In totaal worden inpandig 45 parkeerplaatsen voorzien, in de plint. Daarnaast wordt in de kelder voor toekomstige ontwikkelingen (2 plots aan de Valkeniersweide) voorzien in 21 extra parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen tellen 20 parkeerplaatsen derhalve niet mee in de parkeerbalans voor de voorgenomen ontwikkeling in het voorliggende plangebied.

Er worden dus voldoende autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Naast voldoende autoparkeergelegenheid wordt er in het nieuwe gebouw ook voldoende ruimte voor het bergen van fietsen voorzien. Er zijn 278 fietsparkeerplaatsen nodig. Er is voldoende ruimte om het benodigd aantal fietsen te kunnen stallen.

Voor de Ontwikkelvisie Motorstraatgebied is van belang dat de beschikbare parkeercapaciteit in het gebied optimaal benut wordt, ook op privéterrein. Daarom dienen alle nieuwe parkeerplaatsen geschikt te zijn om eventueel in de toekomst ook als bezoekersparkeerplaats ingezet te worden (bijvoorbeeld met een reserveringssysteem voor tijdblokken).

Verkeersgeneratie
In de Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets zijn geen normen voor wat betreft de verkeersgeneratie opgenomen. Om die reden wordt teruggevallen op de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Het CROW maakt bij appartementen onderscheid in goedkoop, midden (65-85 m^2) en duur (85-120 m^2). De appartementen binnen het plangebied zijn 49-65 m^2. Om die reden is uitgegaan van de categorie 'goedkoop'. In tabel 5.3 is de verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Deze cijfers gaan echter niet uit van de toegepaste reductie op parkeerplaatsen. De totale verkeersgeneratie is dan ook een worst-case benadering, en zal in de praktijk lager uitvallen.

Functie	CROW-normen verkeersgeneratie	Aantal	Verkeersgeneratie
Commerciële dienstverlening	6,3 mvt/etmaal per 100 m² b.v.o.	430 m² b.v.o.	27
appartementen	3,2 mvt/etmaal per woning	128	409,6

goedkoop			
Totaal			**437**

Tabel 5.3: Verkeersgeneratie

De voorgenomen ontwikkeling levert maximaal een verkeersgeneratie van afgerond 437 motorvoertuigen per etmaal op. Omdat het verkeer zich vrij snel zal spreiden over verschillende ontsluitingswegen wordt aangenomen dat dit niet tot belemmeringen zal leiden. Bovendien waren in het plangebied al bedrijven aanwezig, waardoor de verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie maar beperkt zal toenemen.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m^3. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) bedraagt 25 µg/m^3.

Sinds het NSL van kracht is zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 en $PM_{2,5}$ 1 januari 2015. Voor PM_{10} is dat 11 juni 2011.

Naast het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m^3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

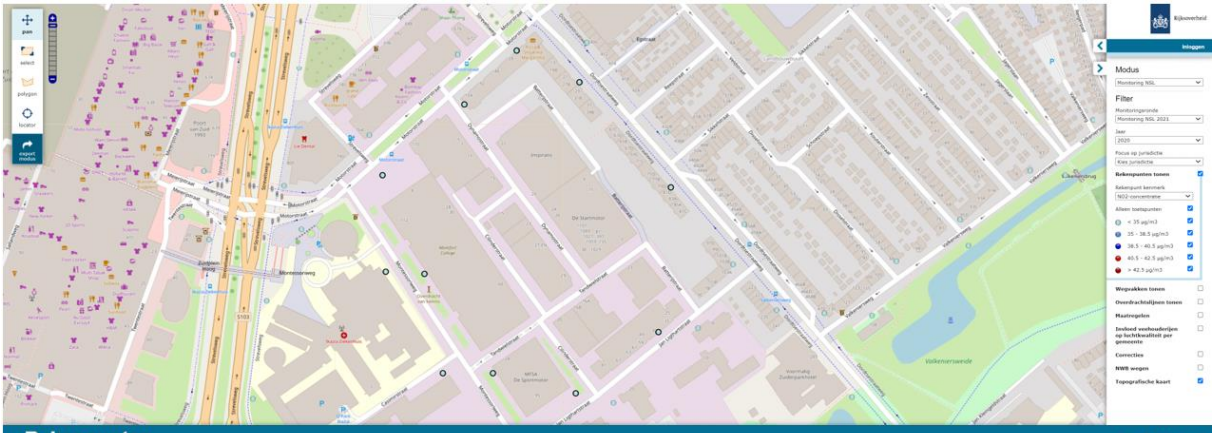
- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Onderzoek

De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragend aan verslechtering van de luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM is bepaald dat een nieuwe woningbouwlocatie van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg in ieder geval als 'NIBM' aan te duiden is. De voorgenomen ontwikkeling blijft ruimschoots onder deze grens. Onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)
Voor de volledigheid zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de dichtbijgelegen rekenpunten de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald. In afbeelding 5.1 zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven voor het peiljaar 2020 ter hoogte van de planlocatie.



Rekenpunten Verberg +

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
15940128	22.9	17.5	6.1	9.5	2020
15940136	23.5	17.6	6.2	9.6	2020
15957790	23.1	17.5	6.1	9.6	2020
15957794	23.6	17.6	6.2	9.6	2020
15957785	23.7	17.7	6.2	9.6	2020
15957789	23.0	17.5	6.1	9.6	2020
15957804	23.4	17.6	6.2	9.6	2020
15957783	23.4	17.6	6.2	9.6	2020
15957784	23.1	17.5	6.1	9.6	2020
15957792	23.7	17.6	6.2	9.6	2020
16038503	23.7	17.7	6.2	9.6	2020

Afbeelding 5.1: Overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2021).

Uit deze afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 23,7 µg/m^3, 6,2 µg/m^3 en 9,6 µg/m^3. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) wordt dan ook niet overschreden. Gezien bovenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt

kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Onderzoek

Op basis van de risicokaart zijn er enkele risicobronnen aanwezig in de omgeving van de locatie. In het vigerende bestemmingsplan is reeds uitgebreid ingegaan op deze risicobronnen. Daarbij wordt geconcludeerd dat de risicobronnen in de omgeving van het betreffende plangebied geen extern veiligheidsrisico vormen, waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering vormde voor de vaststelling van dat bestemmingsplan.

Vervoer gevaarlijke stoffen
Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, dat van invloed is op de externe veiligheidssituatie op de locatie.

Ten oosten van de ontwikkellocatie bevindt zich een spoorlijn (Rotterdam – Barendrecht), waarover volgens Basisnet gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 m. Vanwege het vervoer van de betreffende toxische stoffen (stofcategorie D4) geldt een invloedsgebied van 4.000 m. Met een minimale afstand van 1.750 m tot de spoorlijn bevindt de ontwikkellocatie zich buiten het verantwoordingsgebied van 200 m, waardoor een groepsberekening niet benodigd is en volgens het Basisnet in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Omdat de locatie zich wel binnen het invloedsgebied van toxische stoffen bevindt, is voor deze risicobron hieronder een beschrijving gegeven van de aspecten ‘zelfredzaamheid’ en ‘bestrijdbaarheid’.

Over de Nieuwe Maas die ten noorden van de locatie ligt worden volgens Basisnet gevaarlijke stoffen getransporteerd (categorie LT1), waarvoor het invloedsgebied 730 m bedraagt. De ontwikkellocatie valt buiten dit invloedsgebied, waardoor transport van gevaarlijke stoffen over water geen belemmering vormt.

<u>Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid</u>
Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Dynamostraat en de Cilinderstraat. Deze wegen sluiten aan op het verdere wegennetwerk van Rotterdam. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

<u>Zelfredzaamheid</u>
In de toekomstige situatie zullen 128 appartementen gerealiseerd worden, met in de plint commerciële en/of maatschappelijke functies. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woning gaan wonen/aanwezig zijn. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over het spoor geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal

pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Leidingen
Uit de risicokaart blijkt dat in of in de omgeving van het gebied geen transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen plaatsvindt, dat van invloed is op de externe veiligheid ter plaatse.
Tankstations
Er bevinden zich in de omgeving van de locatie twee tankstations, aan de Vaanweg 40 en Tandwielstraat 2. Beide stations hebben geen vergunning voor de verkoop van LPG, waardoor ze vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering vormen.

Overige risicobronnen
Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van de locatie geen risicovolle bedrijven gevestigd zijn waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Tot slot valt de ontwikkellocatie ook niet binnen de veiligheidszone van een vuurwerkopslagplaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) is het eens met de voorgestelde maatregelen zoals beschreven in bovenstaande paragraaf.

Daarnaast adviseert de VRR bij deze ontwikkelingen zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.

5.7 Bodemgeschiktheid

Beleidskader

Wet bodembescherming
Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan 'Motorstraatgebied' kennen de gronden de bestemming 'Bedrijf' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Wonen is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. In de huidige situatie is op de locatie een autoverhuur- en garagebedrijf aanwezig. Er kan niet zonder meer gesteld worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie (wonen), waardoor bodemonderzoek benodigd is. Door ABO Milieuconsult is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen al bijlage 11. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

Op basis van onderzoeksresultaten wordt de locatie als zijnde verdacht aangemerkt ten aanzien van zware metalen, minerale olie en VOCL. Omdat op een gedeelte van de locatie (Dynamostraat 23) in het verleden geen bodemonderzoeken en ter plaatse van het overige gedeelte geen recente onderzoeken (< 5 jaar) zijn uitgevoerd, is een milieukundig bodemonderzoek benodigd. Het onderzoek wordt na de sloop van de bestaande bebouwing uitgevoerd.

Conclusie

Na de sloop van de bestaande bebouwing wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Eventuele verontreinigde gronden zullen gesaneerd worden.

5.8 Water

Beleidskader

Nationaal Waterplan
Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

Nationaal Bestuursakkoord Water
In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in de wetgeving en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water
De Kaderrichtlijn Water is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond is.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)
In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal Waterplan 2016 - 2021
Op 29 juni 2016 is het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 in werking getreden. Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

Waterbeheerplan 2022-2027, Waterschap Hollandse Delta
In het Waterbeheerprogramma (WBP) van Waterschap Hollandse Delta zijn de doelen beschreven die het waterschap tijdens de planperiode 2022-2027 wil bereiken voor de primaire taken waterveiligheid, watersysteem, waterketen en wegen.

De doelen voor deze planperiode zijn afgeleid uit de ambities voor de langere termijn (2050). Deze ambities worden, nog meer dan voorheen, beïnvloed door de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd, waar het waterschap voor staat. Het omgaan met de gevolgen van een veranderend klimaat én het tegengaan van verdere klimaatverandering springen hierbij het meest in het oog.

Behalve de ambities voor de lange termijn en de doelen die het waterschap in 2027 bereikt wil hebben, gaat het Waterbeheerprogramma ook in op de strategie om te komen tot realisatie van deze doelen. De doelen voor 2027 en de strategie vormen de basis voor de concreet uit te voeren maatregelen. De maatregelen zelf maken geen deel uit van dit Waterbeheerprogramma, maar worden elk jaar opnieuw in het kader van de reguliere planning- en controlcyclus bepaald.

Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Oppervlaktewatersysteem
In het voorliggende plangebied zijn in de huidige situatie geen watergangen aanwezig. Daarnaast is het plangebied geheel verhard. De hoogte van het maaiveld bedraagt ongeveer NAP -1,2 meter.

Wateroverlast
Indien bij een ontwikkeling een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m^2 optreedt, dient watercompensatie plaats te vinden. Het voorliggende plangebied is in de huidige situatie geheel verhard. Ook in de toekomstige situatie is volledige verharding van het plangebied voorzien. De toename aan verhard oppervlak als gevolg van de voorliggende ontwikkeling bedraagt met zekerheid minder dan 500 m^2. Bovendien zal het dak van de plint waarboven geen woningen zijn geprojecteerd worden voorzien van een groen dak.

Veiligheid
In en in de directe nabijheid van het voorliggende plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Derhalve gelden er vanuit de waterveiligheid geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

Bodemdaling
Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling zal het (grond)waterpeil niet worden aangepast. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast
Het grondwater zit (vrij) ondiep. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat. Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling mag de grondwaterstand (bij de realisatie) niet fluctueren.

Waterkwaliteit
De waterkwaliteit van het afstromend hemelwater van het plangebied zal in beperkte mate van invloed zijn op de oppervlaktewaterkwaliteit. Op het plangebied vinden geen activiteiten plaats die schadelijk kunnen zijn voor de oppervlaktewaterkwaliteit en het afstromend water van schone dakverhardingen zal naar verwachting een positief effect op de oppervlaktewaterkwaliteit hebben.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen

kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Riolering
Het is niet wenselijk om schoon regenwater te lozen op het gemengde rioolstelsel. Het is gemeentelijk beleid om in nieuwe c.q. herstructureringswijken afvalwater en regenwater gescheiden in te zamelen. De waterkwaliteit en daarmee de belevingswaarde van het water in de wijk verbetert (mede) hierdoor. De woningen zullen dan ook worden gerealiseerd met een intern gescheiden rioolstelsel. Daar waar het stratenplan wijzigt, zal ook een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden aangelegd om te voorkomen dat het schone regenwater op het gemengde rioolstelsel wordt geloosd.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente Rotterdam. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.9 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Met de Wnb zijn de verantwoordelijkheden voor het beleidsveld natuur overgedragen van het Rijk aan provinciale staten en gedeputeerde staten. De provincies hebben daarom via een verordening aanvullende regels vastgelegd voor de onderdelen faunabeleid, houtopstanden, tegemoetkoming faunaschade, soortenbeleid en Natura 2000. Tevens worden diverse vrijstellingen verleend in deze verordening. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland regelgeving omtrent natuur vastgelegd in haar Verordening Ruimte, onder meer ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming
In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten:
1. het beschermingsregime Vogelrichtlijn;
2. het beschermingsregime Habitatrichtlijn.
3. het beschermingsregime Andere Soorten.

De provincies kunnen voor beschermingsregime Andere Soorten een algemene ontheffing verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Natura 2000
De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen door de Nbw beschermde natuurgebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door ‘externe werking’) op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een ‘habitattoets’ dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Onderzoek
Soortenbescherming
De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten voorkomen. De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Werkzaamheden zoals slopen en bouwen kunnen van invloed zijn op de aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied. In het kader van de Wet natuurbescherming is daarom door ABO milieuconsult in mei 2022 een quickscan ecologie naar de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden uitgevoerd. De quickscan is opgenomen als bijlage 5. Hieronder zijn de resultaten opgenomen.

Uit de bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming evenmin. Wel wordt aanbevolen om:

- open stootvoegen aan te brengen in muren, of vleermuiskasten te plaatsen in de spouw of tegen de muur;
- neststenen aan te brengen ten behoeve van huismussen en gierzwaluwen;
- insectenhotels te creëren;
- de checklist voor groen bouwen te raadplegen.

De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Hieronder wordt geadviseerd hoe aan deze zorgplicht invulling kan worden gegeven.

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
    a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
    b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
    c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Zodra een in het wild levend dier wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden kan deze worden gevangen en direct worden overgeplaatst naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied.

De gemeente heeft de quickscan flora en fauna getoetst. Zij onderschrijven de conclusie dat er geen vervolgonderzoeken en/of extra maatregelen genomen moeten worden in verband met flora en fauna.

Gebiedsbescherming
De meest nabijgelegen stikstofgevoelige natuurgebieden zijn de Biesbosch (circa 19 km afstand), Krammer-Volkerak (circa 22 km afstand) en Solleveld & Kapittelduinen (circa 23 km afstand).
Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder in het kort beschreven.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gedurende de gebruiksfase van de ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Dynamoblok – Fase 1'. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten en dat het aspect stikstofdepositie uit de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.10 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke. In

de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen relevante kabels of leidingen aanwezig. Ook zijn er geen beschermingszones opgenomen.

5.11 Duurzaamheid

De gemeente Rotterdam heeft met het Programma Duurzaam actief ingezet op een schone, groene en gezonde stad. Om invulling te geven aan deze ambitie zijn diverse opgaven geformuleerd, waaronder het reduceren van de CO_2-uitstoot, verbeteren van de energie-efficiëntie, omschakelen naar duurzame energie, vergroten van duurzame investeringen en het bevorderen van duurzame gebiedsontwikkeling.

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

Met het onderliggende bouwplan wordt aansluiting gezocht bij de ambities van de gemeente Rotterdam op het gebied van duurzaamheid en wordt voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaamheid. De woningen zullen daarom aardgasloos worden gerealiseerd en worden aangesloten op stadsverwarming. Andere duurzame oplossingen op het gebied van de installaties, zoals vloerverwarming, ledverlichting in de gemeenschappelijke ruimten, douche-wtw, en pv-panelen, vraaggestuurde ventilatiesystemen kunnen eventueel tot de mogelijkheden behoren. Tevens zal zoveel mogelijk worden gewerkt met natuurlijke materialen. In de ontwikkelvisie (bijlage 1) zijn duurzaamheidmaatregelen besproken die toegepast kunnen worden in het voorliggend plan. Hieronder zijn deze duurzaamheidmaatregelen ook kort beschreven.

Energiebehoefte
De nieuw te bouwen woningen worden ontworpen op een lage energievraag, zodat bewoners een betaalbare energierekening hebben en comfort ervaren. Uit de Klimaatatlas blijkt dat de locatie van het Dynamoblok gevoelig is voor hittestress. Daardoor ontstaat een grote koelbehoefte. Het belangrijkste principe met betrekking tot deze koelbehoefte is gebouwen bouwkundig zo te ontwerpen dat er geen of nauwelijks koeling nodig is. Daardoor blijft de energievraag beperkt. Er dient daarom tijdens het ontwerp al rekening te worden gehouden met de oriëntatie van het gebouw i.v.m. oververhitting. Ook dient er te worden nagedacht over andere, passieve hittebeperkende maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas of nachtventilatieluiken.

Tevens voorzien de woningen zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte. Gestimuleerd wordt om minimaal 20% beter te bouwen dan de BENG-norm voor appartementen. Ook dient er bij het energieconcept rekening te worden gehouden met de infrastructuur en energievraag voor elektrisch vervoer.

Warmte
De locatie bevindt zich in het concessiegebied van Rotterdam, waar een aansluitplicht geldt op het warmtenet van Vattenfall. Warmte die vrijkomt bij het verbranden van restafval, wordt daarmee benut om woningen en andere gebouwen te verwarmen: dit is warmte die anders letterlijk verloren zou gaan. Dit draagt significant bij aan de verduurzaming van Rotterdam. De overdrachtstations voor het warmtenet worden inpandig gerealiseerd. In straatprofielen is voldoende ruimte gereserveerd voor (toekomstige) warmteleidingen.

Circulaire bouw
Voordat de nieuwbouw in het Dynamoblok wordt gerealiseerd, worden de huidige bedrijfspanden op het plot circulair en slim gesloopt, zodat de vrijkomende materialen hergebruikt kunnen worden in de nieuwbouw of elders in de omgeving (of daarbuiten).

Er wordt door middel van een waardescan in kaart gebracht welke materialen en gebouwen aanwezig zijn op de projectlocatie en hiervan wordt verantwoord op welke manier zorg is gedragen dat deze zo hoog mogelijk worden hergebruikt.

De ambities voor circulair ontwerp van de woningen het Dynamoblok bestaan uit:
- Het minimaliseren van grondstof- en materiaalgebruik;

- Het materiaalgebruik is “biobased, tenzij ”. Ook worden hergebruikte materialen en materialen met een lage milieubelasting toegepast.
- Het voorkomen van het gebruik van toxische stoffen;
- Flexibel en demontabel ontwerp om toekomstige veranderingen in de woningen bedrijfsruimtes mogelijk te maken;
- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van afval tijdens het bouwproces;
- Behouden en nieuw toegepaste materialen worden in een Grondstoffen- of Materialenpaspoort geregistreerd, bijvoorbeeld zoals beschreven staat in de leidraad paspoorten in de bouw CB’23. Op die manier worden toekomstige grondstoffen veiliggesteld.

Hitte
Het Motorstraatgebied scoort in Rotterdam gemiddeld hoog als het gaat hitte(stress). Ongeveer 70 procent van het Motorstraatgebied is verhard. De nieuwbouw van het Dynamoblok heeft een dusdanige omvang dat deze ontwikkeling ook een aanzienlijke bijdrage kan leveren aan het voorkomen van hittestress. Het maximaal vergroenen van daken, gevels en buitenruimte draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat en verlaagt ook de energetische koelbehoefte. De wens is dat 40% van het totale oppervlak (de gehele schil, zowel horizontaal als verticiaal) warmtewerend wordt ingericht.

Neerslag
In het Motorstraatgebied wordt onderzocht welke locaties als waterberging kunnen dienen, zoals de Valkeniersweide. Echter, om extreme neerslag het hoofd te kunnen bieden is het uitgangspunt voor het Dynamoblok dat minimaal 50 mm van al het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en vastgehouden dient te worden. De ontwikkelaar dient maatregelen te nemen om het water langer vast te houden en vertraagd af te voeren, bijvoorbeeld door groene gevels, polderdaken of door het water slim af te voeren.

Natuurinclusief bouwen
De ambitie is om het Motorstraatgebied als een stepping stone te laten fungeren in de ruimere ecologische structuur van de Nieuwe Hilledijk naar de Valkeniersweide. Voor het Dynamoblok betekent dit de volgende uitgangspunten:

- Het faciliteren van flora en fauna op het dak door groene, extensieve daken waarbij er gedifferentieerd wordt per dakhoogte (hoge daken hebben ecologisch minder waarde);
- Nestelplekken voor (gier)zwaluwen;
- Verblijfplaats voor vleermuizen (in verschillende windrichtingen);
- Nestgelegenheden voor huismussen;
- Aandacht voor een goede bodemstructuur, zowel op het dak als in de binnentuin;
- Zoveel mogelijke erfafscheidingen indien van toepassingen;
- Aandacht voor insectenverblijven (bv. dode boomstammen of insectenhotel);
- Aandacht voor vleermuiskolonies in spouwmuren van middelhoogbouw.

6. Handhaving

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

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in Beleidsplan Naleving omgevingsrecht 2021-2025, 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.

7. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Gelet op het voorgaande wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatie

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en het terugbouwen van een nieuw appartementengebouw met in de plint commerciële en/of maatschappelijke functies. De nieuwe bebouwing wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. Daarnaast is de ontwikkelvisie reeds bekend in buurt. De voorgenomen ontwikkeling geeft daar invulling aan.

Op 30 juni 2022 is een participatie bijeenkomst georganiseerd.

Aangenomen wordt dat er geen bezwaren bestaan tegen deze ontwikkeling. Niettemin wordt de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

8.1 Voorbereidingsfase

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse overleginstanties. De ontvangen reacties zijn in het bestemmingplan verwerkt.

8.2 Ontwerpfase

Na het wettelijk vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit het vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 4

Artikel 1 Begrippen 4

Artikel 2 Wijze van meten 7

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 8

Artikel 3 Gemengd - 3 8

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 10

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 11

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 13

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 13

Artikel 7 Algemene bouwregels 14

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 15

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 16

Artikel 9 Overgangsrecht 16

Artikel 10 Slotregel 17

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 3.1 (met a)

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Dynamoblok - Fase 1' met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP29257-0001 van de gemeente Rotterdam. PM IMRO-code

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Archeologisch deskundige

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

1.6 Archeologisch monument

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

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bedrijven

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

1.9 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.11 Bouwaanduidingen

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

1.12 Bouwen

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

1.13 Bouwgrens

de grens van een Bouwvlak.

1.14 Bouwlaag

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

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.15 Bouwvlak

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

1.16 Bouwwerk

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

1.17 Brutovloeroppervlakte (b.v.o.)

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

1.18 Dakterras

een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.19 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.

1.20 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 m^2.

1.21 Gebouw

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

1.22 Geluidgevoelige functies

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 geluidsevoelig kan worden beschouwd.

1.23 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.24 Kap

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

1.25 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.

1.26 Milieudeskundige

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

1.27 Peil (straat-)

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

1.28 Souterrain

Een gebruiksruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.29 Wet geluidhinder

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

1.30 Wet ruimtelijke ordening

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.31 Winkelvloeroppervlakte:

de voor het winkelend publiek toegankelijke verkoopruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels 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. Dakoverstekken, luifels, balkons liftschachten en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

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 Gemengd - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, uitsluitend op de begane grond, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.2;
b. maximaal 430 m^2 dienstverlening (commerciële en maatschappelijke voorzieningen) uitsluitend op de begane grond;
c. maximaal 128 woningen op de eerste en hoger gelegen verdieping(en);
d. parkeervoorzieningen;
e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, ontsluitingswegen en -paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 3' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Bebouwingsnormen

a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' zijn de gronden tevens bestemd voor een onderdoorgang ten behoeve van verkeer.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting akoestiek

a. Tot een gebruik, in strijd met het plan, wordt in elk geval begrepen het gebruik van woningen of ander geluidgevoelige functies, als niet wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - akoestiek' een geluidafschermende voorziening is opgericht en in stand wordt gehouden waarvan de hoogte van de geluidafschermende voorziening minimaal de hoogte bedraagt van de nieuwe aangrenzende bebouwing;
b. Anders dan bepaald onder a, wordt het gebruik van woningen of andere geluidgevoelige functies niet als in strijd zijnde met het plan beschouwd, als er sprake is van een andere situering, hoogte en/of afmetingen dan zoals voorgeschreven onder a, mits wordt aangetoond dat de uit een akoestisch onderzoek volgende geluidbelastingen niet worden overschreden;
c. Anders dan bepaald onder a, wordt het gebruik van woningen of andere geluidgevoelige functies niet als in strijd zijnde met het plan beschouwd, als de bedrijfsvoering aan de Dynamostraat 27 is beëindigd en geen nieuwe bedrijfsvoering mogelijk wordt gemaakt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

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

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

e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

3.3.2 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (sbi-code 451, 452, 454).

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van

a. het bepaalde in 3.3.1 en 3.3.2 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 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. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 m^3, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m^3;
b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 4.1 onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 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 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Rapport archeologisch deskundige

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

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 5.3.1.

5.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

5.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 5.3.2 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 en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m^2 beslaan.

5.3.2 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.

5.3.3 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.

5.3.4 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.

5.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022", of de rechtsopvolgers daarvan.

7.2 Afdekking van gebouwen

In geval noch de regels, noch de verbeelding informatie verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

7.3 Souterrain

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken toegestane afmetingen, maten en percentages

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

8.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van de bouw van technische voorzieningen op het dak van een gebouw, welke voorzieningen noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Aanwezige bouwwerken

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

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

9.1.2 Afwijking

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

9.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Bestaand gebruik

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

9.2.2 Strijdig gebruik

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

9.2.3 Verboden gebruik

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

9.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Dynamoblok - Fase 1”, gemeente Rotterdam.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 3.1 (met a)

SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	aangepast plannmer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
05	03	-												
05	03	-		VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.2	0312			Binnenvisserijbedrijven, productiecapaciteit	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	032	0		Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	032	2	a	- visteeltbedrijven productiecapaciteit van < 1000 ton vis per jaar	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
15	10, 11	-												
15	10, 11	-		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0		Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101	5	a	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak <= 1000 m² en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	a	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	a	- loonslachterijen, productiecapaciteit < 25.000 ton vlees / jaar	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8		- vervaardiging snacks en vervaardiging kant-en-klaar-maaltijden met productieoppervlak < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0		Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	6	a	- verwerken anderszins: productieoppervlak <= 300 m² en productiecapaciteit < 10.000 ton / jaar	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0		Aardappelproducten fabrieken:										
1531	1031	2		- vervaardiging van snacks met productieoppervlak < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1551	1051	0		Zuivelproducten fabrieken:										
1552	1052	2	a	- consumptie-ijsfabrieken: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 30.000 ton / jaar	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0		Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1		- verdampingscapaciteit < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	0		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3		- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken, productieoppervlak <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	a	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: productieoppervlak <= 200 m² en productiecapaciteit < 15.000 ton / jaar	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1586	1083	0		Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1589.2	1089	0		Soep- en soeparomafabrieken:										
1592	110102	0		Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104			Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
17	13	-												
17	13	-		VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
172	132	0		Weven van textiel:										
173	133			Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139			Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	139, 143			Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-												
18	14	-		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141			Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141			Vervaardiging van kleding en kledingtoebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		a	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont indien afvalwaterstroom van < 2.500 inwonerequivalenten	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L

SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	aangepast plannmer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
19	19	-												
19	15	-		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151			Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152			Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-												
20	16	-		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0		Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2		- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
203, 204, 205	162	1		Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, productieoppervlak < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902			Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-												
21	17	-		VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0		Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1		- productiecapaciteit < 3 ton/uur	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
22	58	-												
22	58	-		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129			Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A		Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B		Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813			Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814			Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182			Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	20	-												
24	20	-		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0		Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	1		- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2		- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	2052	0		Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2466	205903	A		Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	22	-												
25	22	-		VERVAARDIGING VAN PRODCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0		Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1		- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	222	0		Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3		- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-												
26	23	-		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	231	0		Glasfabrieken:										
2615	231			Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0		Aardewerkfabrieken:										

SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	aangepast plannmer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
262, 263	232, 234	1	a	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW en productiecapaciteit < 100 ton / dag	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
267	237	0		Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	2		- zonder breken, zeven en drogen: productieoppervlak <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2391			Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
28	25	-												
28	25, 31	-		VERVAARD. EN REPARATIE PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0		Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1a		- gesloten gebouw, productieoppervlak < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	2529, 3311	0		Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
284	255, 331	B1	a	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., productieoppervlak < 200 m² of productiecapaciteit 15.000 ton per jaar	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2852	2562, 3311	2		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, productieoppervlak < 200 m²	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0		Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	B		Overige metaalwarenfabrieken niet elders genoemd; inpandig, productieoppervlak < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
30	26, 28, 33	-												
30	26, 28, 33	-		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A		Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-												
31	26, 27, 33	-		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293			Elektrotechnische industrie niet elders genoemd	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-												
32	26, 33	-		VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331			Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612			Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-												
33	26, 32, 33	-		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
35	30	-												
35	30	-		VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0		Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1		- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
36	31	-												
36	31	-		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN niet elders genoemd										
361	9524	2		Meubelstoffeerderijen bedrijfsoppervlak < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321			Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322			Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323			Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324			Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991			Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999			Vervaardiging van overige goederen niet elders genoemd	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		

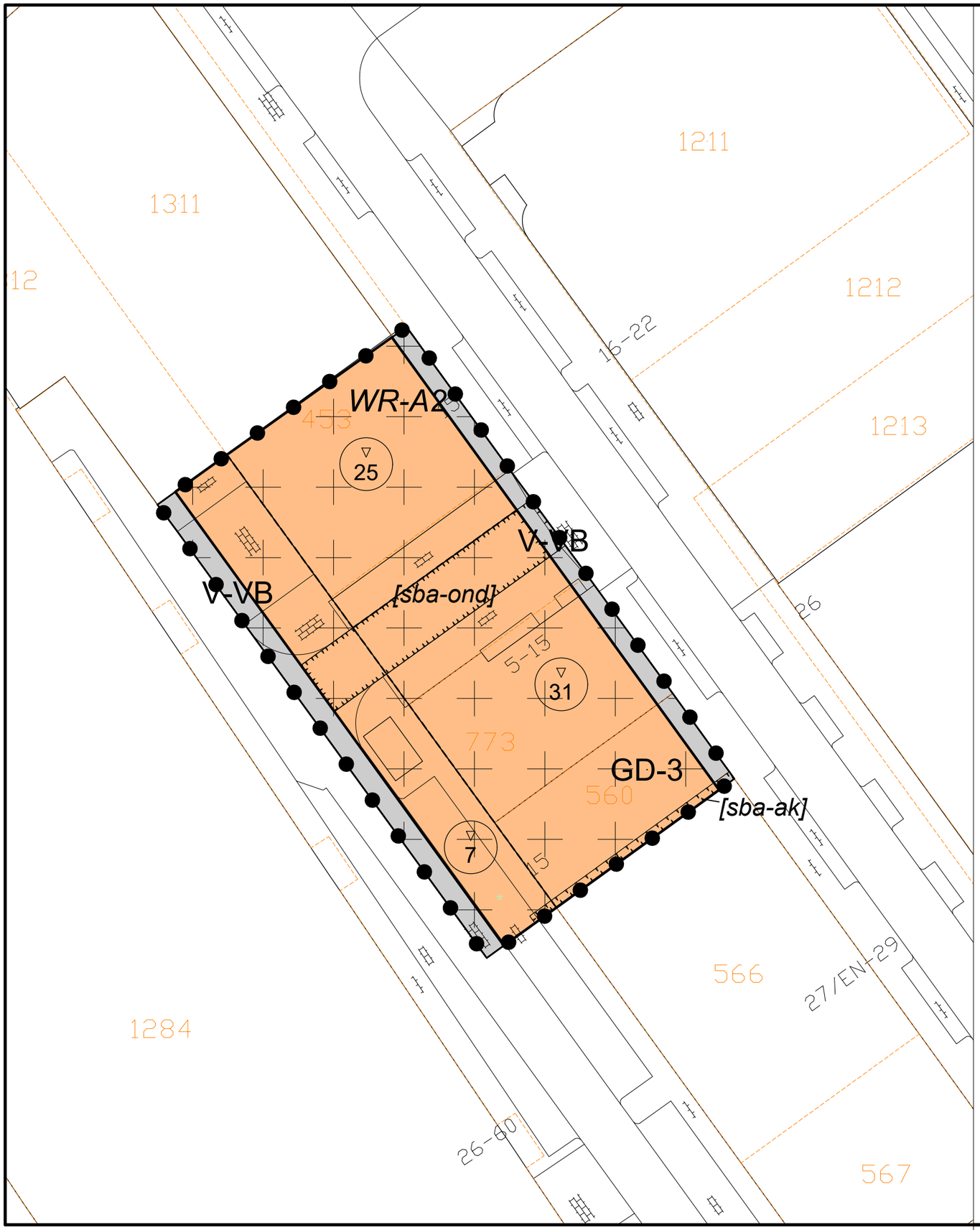
SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	aangepast plannummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	-												
40	35	-		PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1		- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2		- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	D0		Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3		- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4		- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5		- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2		- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-												
41	36	-		WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0		Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A2		- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1		- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-		BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	1		- bouwbedrijven algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2		Aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3		- aannemersbedrijven met werkplaats: bedrijfsoppervlak< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-												
50	45, 47	-		HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454			Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B		Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C		Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205			Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453			Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0		Benzineservisestations:										
505	473	2		- met LPG < 1000 m³/jaar	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3		- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-												
51	46	-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	4621	0		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622			Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124	4624			Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631			Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633			Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634			Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	aangepast plannummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5135	4635			Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636			Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637			Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639			Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733			Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0		Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1		- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2		- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5		- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0		Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1		- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5153	4673	0		Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1		- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2		- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4		zand en grind:										
5153.4	46735	6		- algemeen: bedrijfsoppervlak <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1		- algemeen: bedrijfsoppervlak > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2		- algemeen: bedrijfsoppervlak < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752			Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676			Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	1	a	- autosloperijen: bedrijfsoppervlak <= 1000 m², opslagcapaciteit <10.000 ton of < 10.000 autowrakken	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	a	- overige groothandel in afval en schroot: bedrijfsoppervlak <= 1000 , opslagcapaciteit <10.000 ton of < 10.000 autowrakken	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0		Grth in machines en apparaten:										
518	466	2		- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469			Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-												
52	47	-		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
5261	4791			Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	952			Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-												
55	55	-		LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5551	5629			Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562			Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-												
60	49	-		VERVOER OVER LAND										
6022	493			Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	494	1		- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) bedrijfsoppervlak <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495			Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-												

SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	aangepast plannmer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
63	52	-		DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52102, 52109	A		Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B		Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	a	Autoparkeerterreinen, parkeergarages, met een oppervlakte van 100 ha of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m3 of meer	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	64	-												
64	53	-		POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532			Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A		Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0		zendinstallaties:										
642	61	B2		- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3		- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-												
71	77	-		VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711			Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739			Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773			Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772			Verhuurbedrijven voor roerende goederen niet elders genoemd	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-												
72	62	-		COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A		Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B		Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-												
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	812			Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203			Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992			Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
90	37, 38, 39	-												
90	37, 38, 39	-		MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0		RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B		rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	a	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d., met een capaciteit van 50 ton per dag of meer	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	a	Gemeentewerven (afval-inzameldepots), met een capaciteit van 50 ton per dag of meer	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0		Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A4	a	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen), met een capaciteit van 50 ton per dag of meer	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A7	a	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
93	93	-												
93	96	-		OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A		Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008			OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer	aangepast plannmer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9301.1	96011	B		Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012			Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A		Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B		Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602			Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	9609	B		Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

GD-3 — Gemengd - 3

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Bouwaanduidingen

[sba-ak] — specifieke bouwaanduiding - akoestiek

[sba-ond] — specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang

Maatvoeringen

31 — maximum bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN

1911 Woutlaan 33 1952 — bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

BGT/BRK 1 juni 2022

Ontwerp

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTGESTELD

GEWIJZIGD

DATUM PLOT	27-6-2022
USER	GJacobson

Gemeente Rotterdam

Bestemmingsplan

Dynamoblok – Fase 1

IDN			NL.IMRO
WERKNR.	622.116.80	FORMAAT	A3
SCHAAL	1:500	PROJECTMAP	J:\622\116\80\3 Projectresultaat\verbeelding\dwg
DATUM	27 juni 2022	BESTAND	RO-BP-62211680-VB-VO1.dwg
GETEKEND	gj	BLAD	.

N

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99

E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl